

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.**

Proiect nr.: **334/2024**

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

Denumire proiect: **“ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE
AFERENTE”**
mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr. 11 si
str. Dacilor, nr.6, CF nr. 347983 Arad si CF nr. 347982 Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**TARA PLAN s.r.l.**

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

334/2024

PUZ si RLU

„ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
CU AMENAJARILE AFERENTE”

PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.

2

FISA DE RESPONSABILITATI

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL:

TARA PLAN s.r.l.

TARA PLAN SRL

TUDOR VLADIMIRESCU, 15/A

J02/1251 / 2006

18832512

URBANISM:

TARA PLAN s.r.l.

arh. TUȚU ANDREEA

arh. stag. HOLOMEI OANA

**RETELE EDILITARE:**

JAR BUILDING CRAFT s.r.l.

Ing. RADU JURCA

**STUDIU GEOTEHNIC:**

LUCRU BINE FACUT s.r.l.

Ing. ADRIAN CALIN PERI



BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1366/28.08.2023 + PLANSA ANEXA
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – CF nr. 347983 Arad;
- VI. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – CF nr. 347982 Arad;
- VII. C.U.I. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.
- VIII. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoastere a investitiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse de documentare-referiri la studii anterioare
 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
 - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G. mun. Arad
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor
 - 3.9. Obiective de utilitate publică
 - 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE**
 - 4.1. Inscrierea in prevederile P.U.G.
 - 4.2. Principalele categorii de interventie
 - 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.
- IX. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- X. PLAN DE ACTIUNE
- XI. PARTE DESENATA:
 1. INCADRARE IN ZONA 00A
 2. SITUATIA EXISTENTA 01A
 3. REGLEMENTARI URBANISTICE 02A

4. POSIBILITATI DE MOBILARE	02.1A
5. REGLEMENTARI EDILITARE	03ED
6. PRORIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
7. STUDIU VOLUMETRIC	05A
8. ILUSTRARE URBANISTICA	06A
9. STUDIU DE INSORIRE	S.01

XII. STUDIU GEOTEHNIC**XIII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI**

1. Aviz de oportunitate nr. 07 din 25.03.2024, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1;
2. Aviz C.T.A.T.U. nr. 26251/A5/05.06.2024 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2;
3. Proces verbal de receptie nr. 1111/2024 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad;
4. Aviz COMPANIA DE APA Arad S.A. nr. 12239/18.06.2024;
5. Aviz de amplasament RETELE ELECTRICE ROMANIA s.a., nr. 25842065/30.01.2025 si plansa Anexa;
6. Aviz CET nr. 4480/20.12.2024 si plansa anexa;
7. Decizia etapei de incadrare AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI Arad nr. 12355/15.07.2024;
8. Aviz DELGAZ GRID S.A. nr. 214897414/24.12.2024 si plansa anexa;
9. Aviz ORANGE ROMANIA S.A. nr. AFO460068/18891/17528/24.12.2024;
10. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.122.203/20.01.2025 privind securitatea la incendii;
11. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.122.202/20.01.2025 privind protectia civila;
12. Notificare DSP Arad nr. 212/29.04.2024;
13. Aviz SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE, nr. 17151/16.01.2025;
14. Aviz MINISTERUL CULTURII, nr. 11/U/15.01.2025;
15. Aviz CONSILIUL JUDETEAN ARAD, nr. 08/30.04.2025;
16. Aviz AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA nr. 10749/22.05.2024;
17. AVIZ CTP s.a. ARAD, nr. 257/23.12.2024;
18. Aviz de principiu, COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, nr. 3008/Z1/20.01.2025;
19. Aviz INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD, SERVICIUL RUTIER, nr. 161.599/24.12.2024;
20. Acord MARANDIUC CIPRIAN, nr. 1326/26.03.2024;
21. Aviz COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, nr. 3004/Z1/11.02.2025;
22. Ordin de plata taxa R.U.R.

Întocmit,

arh. TUȚU Andrei

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	„ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament:	mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr.11 si str.Dacilor, nr.6, CF nr. 347983 Arad si CF nr. 347982 Arad.
Beneficiar:	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.
Faza:	P.U.Z. si R.L.U.
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	334/2023
Data elaborarii:	Februarie 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 1366/28.08.2023 si avizul de oportunitate nr. 07/25.03.2024.**

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

Nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Cat. teren
1	347982	834	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.	Curti constructii
2	347983	835	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.	Curti constructii
	TOTAL	1.669		

Cele doua terenuri sunt libere de constructii.

Imobilele aferente extraselor CF nr. 348032 Arad si 304191 Arad au notata SERVITUTE de trecere cu pasul si automobilul in favoare imobilului cu CF nr. 347982 Arad

Conform extraselor de Carte Funciara nr. 347982 Arad si 347983 Arad , ambele imobile au intabulat drept de ipoteca legala in favoarea MARANDIUC CIPRIAN.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de construibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- reglementarea acceselor in incinta din str. Dacilor si b-dul Gen. Ion Dragalina, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea asigurarii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire cu **regim de inaltime maxim S + P + 3E + 1Er** care insumeaza un numar **maxim de 27 unitati individuale**, din care maxim 26 unitati reprezentand apartamente cu 2, 3 si/sau 4 camere, si minim 1 spatiu comercial/de servicii (comert, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) la nivelul parterului corp A. In zona parterului corpului A, se pot amplasa de asemenea si apartamente de locuit, amplasate doar inspre latura vestica si/sau sudica. Totodata, la nivelul subsolului ansamblului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcare se realizeaza din str. Dacilor si din b-dul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul unor rampe auto.

Din punct de vedere conceptual, se propune reglementarea unui ansamblu format din 2 corpuri de cladire (Corp A si Corp B), cu regim de inaltime maxim de S + P + 3E + 1Er pentru ambele corpuri de cladire. La subsolul ansamblului rezidential, inclusiv intre cele 2 corpuri de cladire, se vor realiza locuri de parcare aferente apartamentelor propuse.

Pentru totalul de 27 unitati individuale maxim reglementate prin proiect, se vor asigura un numar de 28 locuri de parcare. Acestea vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate astfel: **total de 28 locuri de parcare, din care 26 locuri de parcare alocate pentru apartamentele cu destinatia de locuinta si 2 locuri de parcare pentru spatiul cu destinatie servicii/birou.**

Pentru zona rezidentiala, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de **1 loc de parcare/ apartament.**

Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de **2 locuri de parcare/spatiu.**

In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

Locurile de parcare necesare se vor realiza integral la nivelul subteran.

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Astfel, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 417 mp si se vor planta minim 9 arbori, conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Considerand functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare in conditii facile a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza intr-un mod armonios in contextul zonei.

Zona studiata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 18.000 mp si cuprinde inspre:

Nord – Zona de locuinte individuale si colective din partea de nord a cvartalului, pana la str. Mozart.

Est – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dacilor;

Sud – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului, pana la str. Paris;

Vest – zona de locuinte individuale si colective din partea de vest a cvartalului, pana la b-dul Gen. Ion Dragalina.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si bransarea/racordarea incintei la retelele tehnico-edilitare aflate in vecinatate.

1.3. Surse de documentare

- o PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- o Certificatul de urbanism nr. **1366/28.08.2023**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. **07/25.03.2024**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ local:

- o HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr. 347982 Arad si CF nr.347983 Arad sunt partial imprejmuite.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, in zona centrala, fiind delimitat la est de str. Dacilor, la vest (prin intermediul servitutilor de trecere) de B-dul Gen. I.Dragalina iar pe celelalte laturi de proprietati private cu functiune rezidentiala – locuinte individuale si colective.

In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat, fiind reprezentat de:

- locuinte colective cu regim similar de inaltime (S+P+3E la nord de amplasament, D+P+1E la sud de amplasament);
- locuinte colective – imobil S+P+4E – la vest de amplasament;

Prin realizarea investitiei propuse se va completa frontul stradal al strazii Dacilor, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, intr-o zona centrala, pe b-dul General Ion Dragalina (CF nr. 347982 Arad) si pe str. Dacilor nr. 6 (CF nr. 347983 Arad), fiind inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP Arad, aprobat prin HCL nr. 201/2014, amplasamentul se afla in ZIR nr. 6, SIR nr. 31, subunitate functionala Lm III 65.

Incinta propusa spre reglementare are o suprafata de **1.669 mp** si se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

Nord – imobile locuinte colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad), imobile locuinte individuale (CF nr. 344348 Arad);

Est – str. Dacilor (CF nr. 355514 Arad);

Sud – imobil locuinte colective D+P+1E (CF nr. 302265 Arad), imobile locuinte individuale (CF nr. 314042 Arad) si teren cu CF nr. 350922 Arad;

Vest – terenuri proprietate privata reprezentand curti ale imobilelor de locuinte colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad, CF nr. 304189 Arad, CF nr. 304187 Arad);

Zona studiata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de **18.000 mp** si cuprinde inspre:

Nord – Zona de locuinte individuale si colective din partea de nord a cvartalului, pana la str. Mozart.

Est – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dacilor;

Sud – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului, pana la str. Paris;

Vest – zona de locuinte individuale si colective din partea de vest a cvartalului, pana la b-dul Gen. Ion Dragalina.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulata, avand o forma de L, cu un front stradal de 19,48 ml pe strada Dacilor si o adancime de maxim 65,51 ml. In zona din spate a parcelei, aceasta se lateste, ajungand la o latime de aprox. 39,15 ml spre b-dul Dragalina.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de est (110,00 NMN) si cea de vest (110,50 NMN) a amplasamentului.

Cele 2 parcele sunt libere de constructii.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Geologia regiunii.

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

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari,

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

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

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

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

Clima.

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.

Seismicitatea.

Conform zonarii seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt T_C -0,7 sec. și un coeficient seismic a_g - 0,20 g.

Adâncimea de îngheț.

Adâncimea de îngheț este de 0,70 - 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Apa subterană.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile NE 012/1-2022, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor

de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

Incadrarea geotehnica.

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

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

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

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

$$p_{conv} = 280,00 \text{ kPa};$$

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.

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

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

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

2.4. Circulatia

Incinta este accesata din strada Dacilor, aflata pe latura estica a amplasamentului si/sau din b-dul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul parcelelor cu CF nr. 348032 Arad (nr. top. 8569/11/1/2) si CF nr. 304191 Arad(nr. cad. 14812) pe care este instituita servitute de trecere cu pasul si automobilul.

Str. Dacilor (latura estica a incintei) are un profil stradal de aprox. 13,70 ml in dreptul incintei propuse spre reglementare. Profilul stradal este compus din parte carosabila – aprox. 6,7 m; zona verde de aliniament (1,7 m) - pe o parte a carosabilului ; zona parcare (1,7 m) – pe cealalta parte a carosabilului; trotuar (1,8 m) pe ambele parti ale strazii.

B-dul Gen. I. Dragalina (latura vistica a incintei) are un profil stradal de aprox. 16,80 ml. Profilul stradal este compus din parte carosabila – aprox. 5,0 m; pista de biciclete cu o latime de 1,10 m la est de carosabil; zone verzi de aliniament pe ambele parti ale profilului stradal cu o latime cuprinsa intre 2,50 m si 2,80 m; trotuare pe ambele parti ale profilului stradal cu latimi variabile intre 1,80 m si 2,80 m. Bdul Gen. I. Dragalina este strada cu sens unic, cu 2 fire de circulatie de la sud la nord.

Accesul auto si pietonal existent pe amplasament dinspre Bdul Gen. I. Dragalina asigura circulatia auto si pietonala la gabaritele corecte necesare pentru functiunile nou propuse, si se pastreaza. Accesul auto si pietonal dinspre str. Dacilor nu exista amenajat la acest stadiu, si se propune a fi realizat conform avizelor specifice.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-construcții, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr. 347982 Arad si CF nr.347983 Arad sunt partial imprejmuite.

Terenurile propuse spre reglementare sunt libere de constructii.

Conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR6, SIR31, LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament sau la aliniamentul stradal. Pe amplasament nu se afla constructii.

Categoria de folosinta a incintei studiate este de curti-construcții in intravilan.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii in concordanta cu prevederile PUG mun. Arad si PUZCP.

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

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; amplasamentul se află la o distanță de 80 m vest fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Incadrarea in zone protejate. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- incinta studiata face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia, prin realizarea de racorduri la retelele publice existente in zona. Nu se propun extinderi de retele publice de utilitati, nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Pe cele 2 parcele propuse spre reglementare nu se afla constructii.

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

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

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; amplasamentul se află la o distanță de 80 m vest fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

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

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- incinta studiata face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

Zone de protectie impuse.

- nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente – propuse;

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l., a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. **07/25.03.2024.**

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Documentatia disponibila la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente nu a fost consultata de nicio persoana.

S-a parcurs etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentatia disponibila la Serviciul de Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente a fost consultata de proprietarul imobilului din str. W.A. Mozart nr. 2A, ap. 2A. A fost înregistrată Adresa nr. 37115/22.04.2024 din partea proprietarilor apartamentelor situate in imobilul din mun. Arad, str. dacilor, nr. 8, iar inițiatorul si elaboratorul PUZ au răspuns adresei mai sus menționată prin Adresa nr. 39716/29.04.2024.

În urma informării și consultării publicului în etapa a II a, s-a emis Raportul informării și consultării publicului nr. 26251/A5/05.06.2024.

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica si incheaga o zona neconstruita din intravilanul existent al municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire, in regim de inaltime max. S+P+3E+1Er, cu Hmax. 18,00 m care sa adaposteara un numar total de 27 Unitati Individuale, din care: maxim 26 apartamente cu pana la 2, 3 si/sau 4 camere, si min. 1 spatiu de servicii (servicii, birouri, salon infrumusetare corporala, etc.) la nivelul parterului corpului de cladire A, cu toate dotarile si amenajarile necesare bunei functionari.

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

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele identificate prin **nr. 347982 Arad** si **347983 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inregistrata in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **07/25.03.2024**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective cu functiuni complementare.
- Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele preponderent cu functiuni rezidentiale locuinte colective si locuinte individuale, zone de agrement si sport (stadionul Gloria), adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.
- Incinta studiata nu este racordata la utilitati dar are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.
- Accesul carosabil din str. Dacilor in incinta propusa spre reglementare va fi repositionat si redimensionat astfel incat sa indeplineasca cerintele pentru noile functiuni propuse pe amplasament.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1366/28.08.2023** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in intravilanul municipiului, in ZIR 6, SIR 31, :

Subzona LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se afla o constructii. Regulile urbanistice aferente Subzonei Istorice de Referinta 31 sunt urmatoarele:

(3) *Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:*

b) locuințe individuale/condominii de tip vile (maxim 6 apartamente) cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente până la regimul de înălțime maxim P+2 pe toate străzile.

c) construcții

pentru comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică și comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) și construcții pentru alimentație publică- amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim P+2 pe toate străzile.

d) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim P+2 pe toate străzile.

e) construcții de sănătate cu destinația de: dispensar policlinic gr. 1- 600 consultații/zi; creșă amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim P+2 pe toate străzile.

f) construcții de învățământ cu destinația de: grădinițe amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim P+2 pe toate străzile.

g) construcții de turism cu destinația de tip: hostel- 2 și 3 stele; apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele, amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim P+2 pe toate străzile.

k) construcții de agrement cu destinația de tip: locuri de joacă pentru copii; scuaruri, amenajate pe suprafețe de teren publice sau ce se intenționează a fi trecute în domeniul public din interiorul Subzona Istorică de Referință.

h) locuințe colective de tip bloc cu funcțiuni complementare- comerț, turism- cu regim de înălțime maxim: 2S+P+3+2Er (subsolul este considerat parcare), imobil construcție categoria IV- construcție viitoare în cadrul ZCP 1-AUA, propusă prin PUZ aflat în elaborare sau intenție de elaborare conform adresei Municipiului Arad nr. 85111/A0/29.12.2011.

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

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

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) construcții comerciale pentru servicii (exclus ateliere)

d) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

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

- regimului de aliniere existent al construcțiilor;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă;

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

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

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

b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe) și magazine.

c) autoservice;

d) spălătorii auto;

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

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

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

(8) Subzona Istorică de Referință 31 cuprinde proprietăți formate din parcelă pentru curți construcții și grădini de legume. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

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

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

Cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente până la un regim maxim de înălțime P+2:

POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzonă Istorică de Referință 31

CUT maxim = 1,00

În acest caz nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

În vederea menținerii POT actual, extinderile construcțiilor existente se fac prin demolarea magaziilor existente.

Cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru locuințe individuale și condominii noi (maxim 6 apartamente), fără schimbarea de destinație a imobilelor (teren și construcții) până la un regim de înălțime maxim admis în zonă

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,00

Cazul construcției viitoare de locuințe colective cu funcțiuni complementare - comerț, turism- cu regim de înălțime maxim: 2S+P+3+2Er (subsolul este considerat parcare), imobil construcție categoria IV- construcție viitoare în cadrul ZCP 1-AUA, propusă prin PUZ aflat în elaborare sau intenție de elaborare conform adresei Municipiului Arad nr. 85111/A0/29.12.2011.

POT maxim = 55%- pentru 2S+P+3+2Er

CUT maxim = 3,20- pentru 2S+P+3+2Er

Mobilarea parcelei se va determina prin documentația tehnică privind obținerea autorizației de construire (DTAC). Regimul de înălțime variază în funcție de mobilarea finală în raport cu POT, CUT, distanțe față de vecinătăți, dar nu va depăși 2S+P+3+2Er.

Construcțiile de locuințe cu funcțiuni complementare, vor avea POT maxim prevăzut pentru locuire astfel:

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2- 35%- din suprafața terenului- cazul în care locuirea este un corp/volum separat

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- 20% din suprafața terenului

Dotările ce formează funcțiunile complementare ale construcției viitoare cuprind:

- construcții administrative

- construcții social-culturale: învățământ, culturale, sănătate, comerț (și unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică), sportive, agrement (inclusiv spații verzi cu valoare de parc sau scuar), turism, conform aliniatului (3).

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

regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)

amplasării față de aliniamentul stradal a construcțiilor principale

(9) Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

Amplasarea construcțiilor principale noi se va realiza:

- în aliniamentul stradal sau

- cu retragere pe majoritatea străzilor

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea construcțiilor noi din Ansamblul Urban Arad se face cu respectarea amplasării față de aliniament a corpurilor principale de clădire și nu a corpurilor secundare cum sunt: anexele gospodărești și garajele.

Amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza:

- în regim cuplat sau izolat – în cazul parcelelor cu suprafața minimă de 200 m² și lățimea parcelei de minim 12,00 m la frontul stradal

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza:

- prin extinderea construcției principale

- izolat pe parcelă

Se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai mică de 3,00 m, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

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

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

(11) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 31 este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Având în vedere că în Subzona Istorică de Referință 31 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiilor funcționale ale construcțiilor existente fără îndeplinirea condițiilor de acces auto direct sau prin servitute de trecere, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

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

12) *Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 31 este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe din domeniul public, sau prin servitute de trecere, potrivit importanței și destinației construcției.*

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

Având în vedere că în Subzona Istorică de Referință 31 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiilor funcționale ale construcțiilor existente fără modificarea suprafeței construit desfășurate, având spații de parcare pe domeniul public, conform reglementărilor de zonă ale sistemului public de parcare pentru Municipiul Arad.

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

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

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

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

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

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

(16) *Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1)*

lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

In vederea realizării investiției "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE" (echiparea edilitara, zona verde amenajata, imprejmui, rezolvarea acceselor la incinta reglementata, sistematizare verticala)" se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

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

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanta de aproximativ 80 m de raul Mures, aflat la sud de amplasament.

Funcțiunea solicitată de investitor pastrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Arad, funcțiunea dominantă locuințe și funcțiuni complementare servicii-comert, amenajări spații verzi, echipare tehnico-edilitară și drumuri, urmărind să contribuie la conturarea fondului construit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Incinta este accesată din strada Dacilor, aflată pe latura estică a amplasamentului precum și din b-dul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul parcelelor cu CF nr. 348032 Arad (nr. top. 8569/11/1/2) și CF nr. 304191 Arad (nr. cad. 14812) pe care este instituită servitute de trecere cu pasul și automobilul.

Noul ansamblu rezidențial se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil între carosabil și proprietate, cu o lățime de max. 3,5 m și din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad și CF nr. 304191 Arad. Lățimea zonei carosabile existente între incinta propusă și B-dul Gen. Ion Dragalina este de 5,00 ml.

Astfel, se propun 2 accesuri pe proprietate, fiecare cu intrare și ieșire.

Accesul pietonal în incinta se realizează din trotuarul strazii Dacilor sau b-dul Dragalina.

Gabaritele căilor de circulație din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Parcaje.

Vor fi asigurate în interiorul incintei reglementate, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar **min. 1 loc de parcare/apartament locuința**, rezultând un număr de **26 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

Iar pentru **zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevăzut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar **nu mai puțin de 2 locuri de parcare/spațiu servicii-birou**.

Numărul total al locurilor de parcare amenajate în incinta va fi de aprox. **28 locuri** de parcare.

Locurile de parcare propuse se vor amplasa exclusiv la nivelul subsolului.

În cazul în care se vor realiza mai puține unități individuale, numărul parcarilor va putea fi diminuat, respectând principiul de calcul menționat mai sus.

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

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

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

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc –zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A;

Utilizari admise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E+1Er (corp A si B);
- servicii la parterul corpului de cladire A: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.)
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizari admise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit unitati de locuit la parterul imobilului (corp A) daca sunt amplasate inspre curtile private (spre vest si/sau sud), si nu inspre str. Dacilor.
- Se admit la parterul imobilului de locuinte colective (corp A) doar functiunile de servicii/comerciale care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - amplasarea se va face în corpul A (amplasat pe latura estica a incintei/str.Dacilor);
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidentilor.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se defășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizari interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zona functionala **Lc –zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A are urmatoarele subunitati functionale:**

Lc-C – accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV1 – spatii verzi de incinta - amenajate peste nivelul subsolului, cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, amenajari loc de joaca pentru copii, mobilier urban, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, platforma gospodareasca, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV2–spatii verzi de incinta amenajate la sol (tip deep green) cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

3.5.1. Sistematizare verticala:

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de est (110,00 NMN) si cea de vest (110,50 NMN) a amplasamentului.

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 110.80 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la strazile adiacente, str. Dacilor si Bdul Gen. I. Dragalina, fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strazi.

Regimul de inaltime maxim al ansamblului propus va fi de 18 m fata de CTS. Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament nu va depasi cota stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana nr. 10749/22.05.2024.

3.5.2. Criterii pozitionale si functionale:

Prin prezenta documentatie se propune unificarea celor 2 parcele.

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire cu **regim de inaltime maxim S + P + 3E + 1Er** care insumeaza un numar **maxim de 27 unitati individuale**, din care maxim 26 apartamente cu destinatia de locuinta cu 2, 3 si/sau 4 camere, si min. 1 spatiu comercial/de servicii (comert, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) amplasata la parterul corpului de cladire A (spre strada Dacilor). In zona parterului corpului A, se pot amplasa de asemenea si apartamente de locuit, amplasate doar inspre latura vestica si/sau sudica. Totodata, la nivelul subsolului ansamblului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcare se realizeaza din str. Dacilor si B-dul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul unor rampe auto.

Din punct de vedere conceptual, se propune reglementarea unui ansamblu format din 2 corpuri de cladire (Corp A si Corp B), cu regim de inaltime maxim de S + P + 3E + 1Er pentru ambele corpuri de cladire. La subsolul ansamblului rezidential, se vor realiza locuri de parcare aferente apartamentelor propuse.

Amplasarea constructiilor subterane si supraterane se va realiza in concordanta cu zonele de construibilitate reprezentate in plansa 02 A – Reglementari urbanistice - zonificare.

Corpul de cladire A se propune a se realiza la frontul stradal al str. Dacilor si cu o retragere de min. 3,00 m fata de limita sudica a parcelei. Aceasta retragere minima fata de latura sudica nu se aplica nivelului „subsol”, acesta poate fi amplasat pe limita de proprietate.

Corpul de cladire A se va realiza astfel incat, etajul 3 sa pastreze alinierea la aticul cladirii existente la nord de proprietate (imobil invecinat cu regim de inaltime S+P+3E). Etajul retras al corpului de cladire A va fi retras in interiorul proprietatii cu min. 3,00 m fata de nivelele curente pe latura estica – spre strada Dacilor. Inaltimea maxima pentru etajul retras al corpului de cladire A va fi max. 18 m. Etajul retras al **corpului de cladire A** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

Corpul de cladire B este propus a se realiza in interiorul proprietatii, la distante relativ egale fata de constructiile vecine (min. 14 m fata de cele mai apropiate constructii din vest; min. 22 m fata de cele mai apropiate constructii din est; min. 21 m fata de cele mai apropiate constructii din nord; min. 23 m fata de cele mai apropiate constructii din sud). Etajul retras al **corpului de cladire B** va fi retras in interiorul proprietatii cu min. 3,00 m fata de nivelele curente, pe latura estica. Etajul retras al **corpului de cladire B** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse, si anume pe directia est-vest.

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

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

3.5.3. Regimul de aliniere:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Corpul de cladire A se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Dacilor.

Corpul de cladire B este propus a se realiza in interiorul proprietatii, propus la distante relativ egale fata de constructiile vecine (min. 14 m fata de cele mai apropiate constructii din vest; min. 22 m fata de cele mai apropiate constructii din est; min. 21 m fata de cele mai apropiate constructii din nord; min. 23 m fata de cele mai apropiate constructii din sud).

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dacilor: Corpul de cladire A se va realiza la aliniamentul stradal al strazii Dacilor.

Fata de limita nordica de proprietate: corpul de cladire A se va amplasa la min. 0 m fata de limita de proprietate, cu obligatia sa se genereze perceptia de continuitate a frontului stradal.

Fata de limita sudica de proprietate (limita laterala): **corpul de cladire A** se va retrage min. 3,00 m. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere minima, el putând fi amplasat si pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil in acest sens.

Fata de limita vestica de proprietate (limita posterioara): **corpul de cladire A** va fi retras cu **minim 39,50 m**, respectiv min. 43,00 m, conform plansa 02A_Reglementari urbanistice - Zonificare. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere minima, el putând fi amplasat si pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil in acest sens.

Corpul de cladire B se va amplasa in interiorul proprietatii, cu urmatoarele retrageri minime fata de limita de proprietate: **fata de limita nordica** – min. 10,00 m; **fata de limita sudica** – min. 3,00 m; **fata de limita estica** – min. 3,00 m; **fata de limita vestica** – min. 5,00 m. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere.

Sub cele 2 corpuri de cladire si inclusiv intre acestea se propune realizarea unui subsol pentru parcare auto, cu zona verde amenajata peste aceasta. Realizarea subsolului se va face in limita de construibilitate pentru constructii subterane reprezentata in plansa 02A Reglementari urbanistice – zonificare.

Proiectul propune realizarea unui nivel subteran – subsol cu destinatie parcaj auto si adapost ALA; care va asigura locurile de parcare ale ansamblului.

Retragerile subsolului fata de limitele proprietate sunt:

- Alipire permisa pe latura estica (strada Dacilor);
- Alipire permisa pe latura nordica;
- Alipire partiala pe latura vestica, conf. plansa 02A Reglementari urbanistice – zonificare;
- Alipire partiala pe latura sudica, conf. plansa 02A Reglementari urbanistice – zonificare;
- Retrageri min. 3 m fata de limita sudica de proprietate comuna cu parcelele CF 350922 Arad si CF nr. 314042 Arad;
- Retrageri min. 3 m fata de limita estica de proprietate comuna cu parcelele CF 302265 Arad.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Ansamblul rezidential va avea urmatorul regim de inaltime: **Corp A – max. S+P+3E+1Er; Corp B – max. S+P+3E+1Er;**

Corpul de cladire A se va realiza astfel incat, etajul 3 sa pastreze alinierea la aticul cladirii existente la nord de proprietate (imobil S+P+3E). Inaltimea corpului de cladire A (S+P+3E+1Er) va fi de maxim 18,00 m, fata de CTS.

Retragerea etajului retras al **corpului de cladire A** se va realiza obligatoriu pe latura de est a constructiei (inspre strada Dacilor – fatada principala) cu min. 3,00 m fata de nivelele inferioare. Pe latura vestica si sudica a corpului de cladire A se pot realiza retrageri ale ultimului nivel, dar nu sunt obligatorii. Nu este admisa retragerea ultimului nivel pe latura nordica. Etajul retras se prevede cu o diminuare a suprafetei de minim 10 % fata de etajul inferior.

Etajul retras al **corpului de cladire B** va fi retras in interiorul proprietatii cu min. 3,00 m fata de nivelele curente, pe latura estica. Etajul retras al **corpului de cladire B** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

POT max. = **35%**

CUT max. : **1,70**

3.5.6. Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal si laterale – opace/transparente cu H max. = 2,00 m. Imprejmuirile parcelei sunt optionale.

3.5.6. Plantatii:

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in incinta in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 417 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20.**

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.598	25,54%	3.763	20,91%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	7.048	39,16%	6.214	34,52%
Zona de servicii/comert -existent	410	2,28%	410	2,28%
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cai de comunicatii rutiere - existent	5.444	30,24%	5.444	30,24%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%

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

POT max. = 35%
CUT max. = 1,70
Regim de inaltime: CORP A: max. S+P+3E+1Er CORP B: max. S+P+3E+1Er Parcare amenajata la subsol, atat sub cele 2 corpuri de cladire cat si intre acestea, conf. limita constructibilitate constructii subterane reprezentata in plansa 02A Reglementari urbanistice-Zonificare.
CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H etaj 3 – Obligatie de aliniere la aticul constructiei existente invecinate la limita nordica; H max. etaj retras: 18,00 m fata de CTS; CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m fata de CTS
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

1. Alimentarea cu apa potabila – Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe strada Dacilor si pe b-dul Dragalina, in fata amplasamentului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Racordarea parcelei la reseaua stradala se va face printr-un camin de apometru, amplasat intre str. Dacilor / b-dul Dragalina si limita de proprietate, pe spatiul public, ce va cuprinde contorul de apa incadrat de doi robineti de inchidere cu mufa. Caminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fonta necarosabile.

La trecerile prin fundatii conductele trebuie protejate cu tub de protectie din teava de otel neagra, iar golurile etansate.

Conducta de bransament va fi dimensionata corespunzator din punct de vedere hidraulic si al incarcarilor statice la care va fi supusa, conform avizului tehnic emis de Compania de Apa Canal Arad la momentul executiei lucrarilor de schimbare bransament.

2. Reteaua de apa pentru incendiu – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie pe care sunt amplasati hidrantii de incendiu exteriori, la distante si avand debit conform normelor in vigoare.

3. Canalizarea menajera - Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la reseaua existenta pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire (0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă ($v_{min} < v_r < v_{max}$) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u_{max} .

Apele colectate de pe platformele carosabile si parări vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate in rețeaua de canalizare a orașului.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate si vor fi dirijate fie către spațiile verzi fie către gurile de scurgerea ale rețele de canalizare pluviala si mai apoi deversate in rețeaua de canalizare pluviala a orașului.

BREVIAR DE CALCUL

1. ALIMENTAREA CU APĂ - Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

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

în care:

$N_i - 1$ = numărul de consumatori = 6

$q_{si} - 1$ = debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi = 120 l/om × zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

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

b) debitul maxim zilnic

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

c) debitul maxim orar

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

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de funcționare	q_p	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
				l/om zi		m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	63	7,56	9,828	1,23
total						7,56	9,828	1,23

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

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

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

$$C_{zi.max.}=K_z \times C_{s.zi.med.}=1,30 \times 2,66=3,45 \text{ [mc/zi]}$$

Cerinta de apă		
$C_{n zi med}$	$C_{n zi max}$	$C_{n o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
8,10	10,53	1,32

2. CANALIZARE -Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846-1/2006

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

Canal menajer		
$Q_{u zi med}$	$Q_{u zi max}$	$Q_{u o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
6,48	8,42	1,05

3. CANALIZARE -Debitul de canalizare pluviala se determină conform STAS 1846-2/2007

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

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

- i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvență normată a ploii de calcul $i =100 \text{ l/sec} \times ha$
- f = coeficient de scurgere
- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
			-	[m]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Suprafata construita	0,8	0,85	825	10	1/5	300	16,83
2	Suprafata pavata	0,8	0,70	907,0	10	1/5	300	15,238
3	Spatiu Verde	0,8	0,10	1017,0	10	1/5	300	2,4408
	total			2749				35

4. Alimentarea cu agent termic – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

5. Alimentarea cu energie electrica – se va face printr-un racord la rețeaua stradala existenta in zona, pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul rețelei.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice in zona studiata sa se faca prin linii electrice subterane de joasa tensiune, atat pentru cladiri cat si pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectiva a lucrarilor, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a energiei electrice (sc Enel Distributie sa, UTR Arad) pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

6. Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin bransarea la reseaua de distributie gaze naturale a municipiului existenta pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

7. Gospodarie comunală – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

Pentru zona de servicii, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

3.7. Protectia mediului

Protectia calitatii apelor

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reseaua de canalizare a municipiului Arad si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- apele pluviale de pe cladirile din incinte atat din zona rezidentiala cat si din zona servicii- comert, sunt considerate conventional curate acestea putand fi evacuate in zone verzi sau direct in canale de desecare existente in zona;
- apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol.

Protectia calitatii aerului

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „ Aer din zonele protejate”.

Protectia solului si a subsolului

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deseurilor

- vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, deseuri vegetale precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces facil catre drumul de acces;

- deseurile generate vor fi gestionate in conformitate cu legislatia in vigoare: deseurile reciclabile (hartie, plastic, metal, sticla) vor fi colectate si transportate la statia de sortare, deseurile vegetale vor fi transportate la depozitul de deseuri nepericuloase al municipiului Arad;
- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;
- deseurile inerte rezultate din lucrarile de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitate pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;
- se interzice incendiarea oricarui tip de deșeu si/ sau substanta sau obiect;
- ingroparea deseurilor de orice fel este interzisa.

Protectia biodiversitatii

- nu se vor arde miristile, stuful, tufarisurile sau vegetatia ierboasa;
- in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, pentru constructii de locuinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 2 mp/locuitori. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafete de 417 mp spatiu verde reprezentand o pondere de 25% din suprafata totala reglementata.
- pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, cu respectarea prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

Se propun urmatoarele solutii de eliminare sau diminuare a disfunctionalitatilor reperate in zona studiata:

- Rezolvarea accesurilor carosabile si pietonale pe amplasament, dimensionate la nevoile functiunilor propuse

Noul ansamblu rezidential se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m. Accesul secundar in incinta se va realiza din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina este de 5,00 ml.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul strazii Dacilor sau b-dul Dragalina.

- Rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale);

Se vor realiza racordurile si bransamentele la utilitati necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament.

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, inaltimilor maxime admise, aspectului arhitectural al zonei etc.

3.9. Obiective de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului, daca legea nu dispune altfel.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri domeniu public de interes local aflate in proprietatea municipiului Arad: Str. Dacilor, Bdul Gen. I. Dragalina;
- terenuri domeniu public de interes local (stadionul Gloria);
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren curti-construcții.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren sau cedari de teren in favoarea administratiei locale.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G..

Conform **certificatului de urbanism nr. 1366/28.08.2023** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR nr. 6, SIR nr. 31, subunitate functionala LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se afla o constructii.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica functiunea zonei prevazuta prin P.U.G. Arad, pastrandu-se destinatia de zona rezidentiala, in special locuinte colective, in sa se reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului auto si pietonal din strada Dacilor (aflata la est de amplasament) si din b-dul Dragalina (aflata la vest de amplasament);

- b) Bransarea/racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor si din b-dul Dragalina, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- c) Amenajare zone verzi de incinta.

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

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

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. **1366/28.08.2023** si ale avizului de oportunitate nr. **07/25.03.2024**.

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

” ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU
AMENAJARILE AFERENTE”

mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr.11 si str.Dacilor, nr.6,
CF nr. 347983 Arad si CF nr. 347982 Arad.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

- o Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- o Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;

- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.
- Baza legala a elaborarii RLU:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, actualizata.
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **C.F. nr. 347982 Arad, C.F. nr. 347983 Arad**, in suprafata totala de **1.669 mp**, situate in intravilanul municipiului Arad.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **18.000 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a) Amenajarea accesului auto si pietonal din strada Dacilor (aflata la est de amplasament) si din b-dul Dragalina (aflata la vest de amplasament);
 - b) Bransarea/racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor si din b-dul Dragalina, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.
- (3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..
- (4) Se excepteaza de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.
- (5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.
- (6) Se vor respecta conditiile de amplasament din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. 1366/28.08.2023, dupa cum urmeaza:
1. Se va respecta avizul de amplasament emis de **Compania de Apă Arad SA, nr. 12239/18.06.2024**
 2. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A., nr. 25842065/30.01.2025**, cu respectarea următoarelor condiții:
 - 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;
 - 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, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
 - 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;
 - 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;
 - Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
 - Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DECHISA), terasa propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, 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. 6m, PE 106/2003;
 - Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
 - Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;

- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20kV, LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
 - 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 pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003);
 - 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);
 - Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între perețele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 20kV, LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00;
 - 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 pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003;
 - 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;
- 3. Se va respecta avizul favorabil de amplasament emis de **CENTRALA ELECTRICA DE TERMIFICARE HIDROCARBURI s.a., nr. 4480/20.12.2024** cu respectarea prevederilor Legii 325/2006 și HCLM Arad 423/2023;
- 4. Se vor respecta condițiile de realizare a planului P.U.Z. și R.L.U. aferent și obligațiile titularului prevăzute în **DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 12355/15.07.2024**, emisă de APM ARAD, după cum urmează:
 - 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;

Protecția calității apelor:

 - Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
 - Apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua publică de canalizare menajeră a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
 - Apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului:

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

Protecția solului și a subsolului:

- Se vor asigura condiții pentru 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 de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

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

- Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli impermeabile către drumul de acces;
- Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi prelucrate 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 OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- La curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;

Spații verzi

În incinta studiată sunt produse plantații decorative și zone verzi înierbate de minim 25,00%.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, gazon, etc.

Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor, organizarea activităților se va face astfel încât impactul asupra peisajelor să fie cât mai redus.

Parcaje vor fi amenajate locuri parcare autoturisme angajați/clienti, parcaje autovehicule de transport de tonaj redus și platforme de aprovizionare, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Obligațiile titularului

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;
 - Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
 - HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
 - Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
 - 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; și a oricăror acte normative care reglementează acest tip de planuri/proiecte.
5. Se va respecta avizul de principiu emis de **DELGAZ GRID S.A. nr. 214897414/24.12.2024;**
 6. Se va respecta avizul pozitiv emis de **ORANGE ROMANIA S.A. nr. AFO460068/18891/17528/24.12.2024.**
 7. Conform acordului favorabil de securitate la incendiu emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 1.122.203/20.01.2025**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
 8. Conform acordului favorabil de protecție civilă emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 1.122.202/20.01.2025**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
 9. Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, nr. 212/29.04.2024**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.
 10. Se va respecta avizul favorabil emis de **SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE, nr. 17151/16.01.2025;**
 11. Se va respecta avizul favorabil emis de **MINISTERUL CULTURII, nr. 11/U/15.01.2025**, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Respectarea retragerii de 3 m fata de limita laterala stanga si alinierea la cornisa la cladirea existenta dreapta a corpului de cladire propus pe str. Dacilor.
 12. Se va respecta avizul emis de **CONSILIUL JUDETEAN ARAD, nr. 08/30.04.2025;**
 13. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, ref. int. 10749/22.05.2024**, condiționat de:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 128,80 m (110,8 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 18,00 m inaltimea maxima a constructiilor);
14. Se va respecta avizul favorabil emis de **ADMINISTRATOR DE UTILITATI URBANE CTP s.a. ARAD, nr. 257/23.12.2024.**
15. Se va respecta avizul de principiu pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIE DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, nr. ad. 3008/Z1/20.01.2025.**
16. Se va respecta avizul de principiu favorabil emis de **Inspectoratul de Politie Judeteana Arad Serviciul Rutier nr. 161.599/24.12.2024.**
17. S-a emis Aviz favorabil emis de **COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, nr. 3004/Z1/11.02.2025.**

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

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

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

ART. 9 – Zone construite protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

(3) Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

(4) Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR6, SIR31, LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se afla o constructii.

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

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

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

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

(2) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

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

(2) Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor,

indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunale si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, etc.)

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

(5) **Autorizarea executarii dotarilor tehnico-edilitare (min. apa, canalizare, energie electrica) si a accesului/iesirii in/din incinta se va realiza anterior sau cel tarziu concomitent cu autorizarea cladirilor reprezentative pentru functiunea dominanta.**

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

(3) Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

(5) Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

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

POT max. = **35%**

CUT max. = **1,70**

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

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

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public. Corpul de cladire A propus va fi amplasat la frontul stradal al strazii Dacilor. Corpul de cladire B va fi amplasat in interiorul proprietatii, conform plansei Reglementari urbanistice – Zonificare.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

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

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

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

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre str. Dacilor.

(2) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dacilor : Corpul de cladire A** se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Dacilor.

Corpul de cladire B se va amplasa in interiorul proprietatii.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) **Fata de limita nordica de proprietate: corpul de cladire A** se va amplasa la min. 0 m fata de limita de proprietate, cu obligatia sa se genereze perceptia de continuitate a frontului stradal.

(3) **Fata de limita sudica de proprietate** (limita laterala): **corpul de cladire A** se va retrage min. 3,00 m. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere minima, el putând fi amplasat si pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil in acest sens.

(4) **Fata de limita vestica de proprietate** (limita posterioara): **corpul de cladire A** va fi retras cu **minim 39,50 m, respectiv min. 43,00 m**, conform plansa 02A_Reglementari urbanistice - Zonificare. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere minima, el putând fi amplasat si pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil in acest sens.

(5) **Corpul de cladire B** se va amplasa in interiorul proprietatii, cu urmatoarele retrageri minime fata de limita de proprietate: **fata de limita nordica** – min. 10,00 m; **fata de limita sudica** – min. 3,00 m; **fata de limita estica** – min. 3,00 m; **fata de limita vestica** – min. 5,00 m. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere.

(6) Etajul retras al corpului de cladire A va fi retras in interiorul proprietatii cu min. 3,00 m fata de nivelele curente pe latura estica – spre strada Dacilor. Etajul retras al **corpului de cladire A** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

(7) Etajul retras al **corpului de cladire B** va fi retras in interiorul proprietatii cu min. 3,00 m fata de nivelele curente, pe latura estica. Etajul retras al **corpului de cladire B** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

(8) Sub cele 2 corpuri de cladire si inclusiv intre acestea se propune realizarea unui subsol pentru parcare auto, cu zona verde amenajata peste aceasta. Realizarea subsolului se va face in limita de constructibilitate pentru constructii subterane reprezentata in plansa 02A Reglementari urbanistice – zonificare. Retragerile subsolului fata de limitele proprietate sunt: Alipire permisa pe latura estica (strada Dacilor); Alipire permisa pe latura nordica; Alipire partiala pe latura vestica, conf. plansa 02A Reglementari urbanistice – zonificare; Alipire partiala pe latura sudica, conf. plansa 02A Reglementari urbanistice – zonificare; Retrageri min. 3 m fata de limita sudica de proprietate comuna cu parcelele CF 350922 Arad si CF nr. 314042 Arad; Retrageri min. 3 m fata de limita estica de proprietate comuna cu parcelele CF 302265 Arad.

(9) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

(10) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

(11) Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, , a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

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

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

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

(4) Se prevede amenajarea unui nou racord al incintei cu strada Dacilor, cu o latime de max. 3,50 m. Accesul secundar in incinta se va realiza din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Cele 2 accesuri se prevad cu posibilitate de intrare si iesire de pe proprietate, cu circulatie in incinta, respectiv parcare subterana in dublu sens.

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

ART. 26 – Accesuri pietonale

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

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

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

(4) Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul strazilor Dacilor si Bdul Gen. I. Dragalina.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

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

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

(3) In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe parcelele cu destinatie publica/domeniul public, a

echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si altele de aceasta natura.

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

(5) Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului Arad. In cazul rezaltarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

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

ART. 30 – Parcelarea

(1) Se permite pastrarea formei si dimensiunilor parcelelor actuale, sau unificarea celor 2 parcele avand CF nr. 347982 Arad si CF nr. 347983 Arad, rezultand o parcela noua in suprafata totala de 1.669 mp.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

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

CORP A: max. S+P+3E+1Er

CORP B: max.S+P+3E+1Er

Parcare amenajata la subsol, atat sub cele 2 corpuri de cladire cat si intre acestea, conf. limita construibilitate constructii subterane reprezentata in plansa 02A Reglementari urbanistice-Zonificare.

CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;

H etaj 3 – Obligatie de aliniere la aticul constructiei existente invecinate la limita nordica;

H max. etaj retras: 18,00 m fata de CTS;

CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m fata de CTS

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr.10749/22.05.2024.

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

(4) Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.

(5) Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va respecta conditiile din Anexa nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Pentru maximul de 27 unitati individuale, **in incinta vor fi amenajate 28 de locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate, la nivelul subsolului **min. 1 loc de parcare/apartament**, rezultand un numar de **26 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, **dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu servicii-birou**.

(3) Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

(4) In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

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

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Se va asigura **zona verde amenajata de incinta in proportie de minim 25% din suprafata parcelei** (min. 417 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata).

(2) Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 2**

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

ART. 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

(2) Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale.

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

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

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

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

ART. 37 – Litigiile

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE", mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr.11 si str.Dacilor, nr.6, CF nr. 347983 Arad si CF nr. 347982 Arad., beneficiar PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.

3.1. Zone si subzone functionale

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

Lc – zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A;

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lc – zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A

Utilizari admise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E+1Er (corp A si B);
- servicii la parterul corpului de cladire A- locuinte colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.)
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizari admise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit unitati de locuit la parterul imobilului (corp A) daca sunt amplasate inspre curtile private (spre vest si/sau sud), si nu inspre str. Dacilor.
- Se admit la parterul imobilului de locuinte colective (corp A) doar functiunile de servicii/comerciale care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - amplasarea se va face în corpul A (amplasat pe latura estica a incintei/str.Dacilor);
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidentilor.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizari interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Caracteristici ale parcelei:

Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea construirii proiectului reglementat conform planșelor parte din PUZ, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, în vederea asigurării funcțiunilor.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială a lotului 1, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Corpul de cladire A se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Dacilor.

Retragerea etajului retras al **corpului de cladire A** se va realiza cu o retragere de min. 3,00 m fata de nivelele inferioare, pe latura de est a constructiei (inspre strada Dacilor).

Corpul de cladire B este propus a se realiza in interiorul proprietatii, propus la distante relativ egale fata de constructiile vecine (min. 14 m fata de cele mai apropiate constructii din vest; min. 22 m fata de cele mai apropiate constructii din est; min. 21 m fata de cele mai apropiate constructii din nord; min. 23 m fata de cele mai apropiate constructii din sud).

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Fata de limita nordica de proprietate: corpul de cladire A se va amplasa la min. 0 m fata de limita de proprietate, cu obligatia sa se genereze perceptia de continuitate a frontului stradal.

Fata de limita sudica de proprietate (limita laterala): corpul de cladire A se va retrage min. 3,00 m. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere minima, el putând fi amplasat si pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil in acest sens.

Fata de limita vistica de proprietate (limita posterioara): corpul de cladire A va fi retras cu **minim 39,50 m**, respectiv min. 43,00 m, conform planşa 02A_Reglementari urbanistice - Zonificare. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere minima, el putând fi amplasat si pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil in acest sens.

Corpul de cladire B se va amplasa in interiorul proprietatii, cu urmatoarele retrageri minime fata de limita de proprietate: **fata de limita nordica** – min. 10,00 m; **fata de limita sudica** – min. 3,00 m; **fata de limita estica** – min. 3,00 m; **fata de limita vistica** – min. 5,00 m. Subsolului nu i se aplica aceasta retragere.

Etajul retras al corpului de cladire A va fi retras in interiorul proprietatii cu min. 3,00 m fata de nivelele curente pe latura estica – spre strada Dacilor. Etajul retras al **corpului de cladire A** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

Etajul retras al **corpului de cladire B** va fi retras in interiorul proprietatii cu min. 3,00 m fata de nivelele curente, pe latura estica. Etajul retras al **corpului de cladire B** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

Sub cele 2 corpuri de cladire si inclusiv intre acestea se propune realizarea unui subsol pentru parcare auto, cu zona verde amenajata peste aceasta. Realizarea subsolului se va face in limita de constructibilitate pentru constructii subterane reprezentata in planşa 02A Reglementari urbanistice – zonificare.

Proiectul propune realizarea unui nivel subteran – subsol cu destinatie parcaj auto si adapost ALA; care va asigura locurile de parcare ale ansamblului.

Retragerile subsolului fata de limitele proprietate sunt:

- Alipire permisa pe latura estica (strada Dacilor);
- Alipire permisa pe latura nordica;
- Alipire partiala pe latura vistica, conf. planşa 02A Reglementari urbanistice – zonificare;
- Alipire partiala pe latura sudica, conf. planşa 02A Reglementari urbanistice – zonificare;
- Retrageri min. 3 m fata de limita sudica de proprietate comuna cu parcelele CF 350922 Arad si CF nr. 314042 Arad;
- Retrageri min. 3 m fata de limita estica de proprietate comuna cu parcelele CF 302265 Arad.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, , a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Circulatii si accesuri:

Se vor asigura 2 accesuri carosabile din str. Dacilor si din b-dul Gen. Ion Dragalina, cu 2 sensuri – intrare si iesire.

Incinta se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m si din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina este de 5,00 ml.

Se vor asigura 2 accesuri pietonale din trotuarul existent in cadrul str. Dacilor si din b-dul Gen. Ioan Dragalina.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru maximul de 27 unitati individuale, **in incinta vor fi amenajate 28 de locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate, la nivelul subsolului **min. 1 loc de parcare/apartament, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996,, rezultand un numar de **26 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, **dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu servicii-birou.**

Locurile de parcare propuse se vor amplasa la nivelul subsolului.

In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Corp A – max. S+P+3E+1Er; Corp B – max. S+P+3E+1Er;

Corpul de cladire A se va realiza astfel incat, etajul 3 sa pastreze alinierea la aticul cladiri existente la nord de proprietate (imobil S+P+3E). Inaltimea corpului de cladire A (S+P+3E+1Er) va fi de maxim 18,00 m, fata de CTS.

Aspectul exterior al cladirilor:

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

Corpul de cladire A se va realiza astfel incat, etajul 3 sa pastreze alinierea la aticul cladirii existente la nord de proprietate (imobil S+P+3E). Inaltimea corpului de cladire A (S+P+3E+1Er) va fi de maxim 18,00 m, fata de CTS.

Retragerea etajului retras al **corpului de cladire A** se va realiza obligatoriu pe latura de est a constructiei (inspre strada Dacilor) cu min. 3,00 m in interiorul proprietatii, fata de nivelele inferioare. Pe latura vestica si sudica a corpului de cladire A se pot realiza retrageri ale ultimului nivel, dar nu sunt obligatorii. Nu este admisa retragerea ultimului nivel pe latura nordica. Etajul retras se prevede cu o diminuare a suprafetei de minim 10 % fata de etajul inferior.

Etajul retras al **corpului de cladire B** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

Conditii de echipare edilitara:

Incinta se va racorda obligatoriu la retelele edilitare de apa, canalizare menajera si energie electrica aflate pe str. Dacilor si/sau Bdul Gen. Ion Dragalina.

Bransarea incintei la retea de gaz natural nu este obligatorie.

Spatii libere si spatii plantate:

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in incinta in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 417 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20.**

Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal si laterale – opace/transparente cu H max. = 2,00 m. Imprejmuirile parcelei sunt optionale.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

POT max. = **35%**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

CUT max. = **1.7**

Lc-C – accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu sanatare a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV1 – spatii verzi de incinta - amenajate peste nivelul subsolului, cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, amenajari loc de joaca pentru copii, mobilier urban, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, platforma gospodareasca, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatare a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV2–spatii verzi de incinta amenajate la sol (tip deep green) cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatare a populatiei si siguranta la incendiu.

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

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

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

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

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2



PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.
**„ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SRVICII,
CU AMENAJARILE AFERENTE”**

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6, B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea accesului auto si pietonal din strada Dacilor (aflata la est de amplasament) si din b-dul Dragalina (aflata la vest de amplasament);
- Bransarea/racordarea la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor si din b-dul Dragalina, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente, inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- Amenajare zone verzi de incinta.

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

Etapă	Denumire lucrare	Perioada estimata executie	Investitor/Finantator
Etapă I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU " ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE"	Septembrie 2025	-
Etapă II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, conform prevederi PUZ	Septembrie 2025	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI	Decembrie 2025	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

	SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, conform prevederi PUZ		
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	Ianuarie 2026	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, conform prevederi PUZ	Ianuarie 2028	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea in vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V.	Ianuarie 2028	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Beneficiar,

**PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT
S.R.L.**

adm. Paul Mot

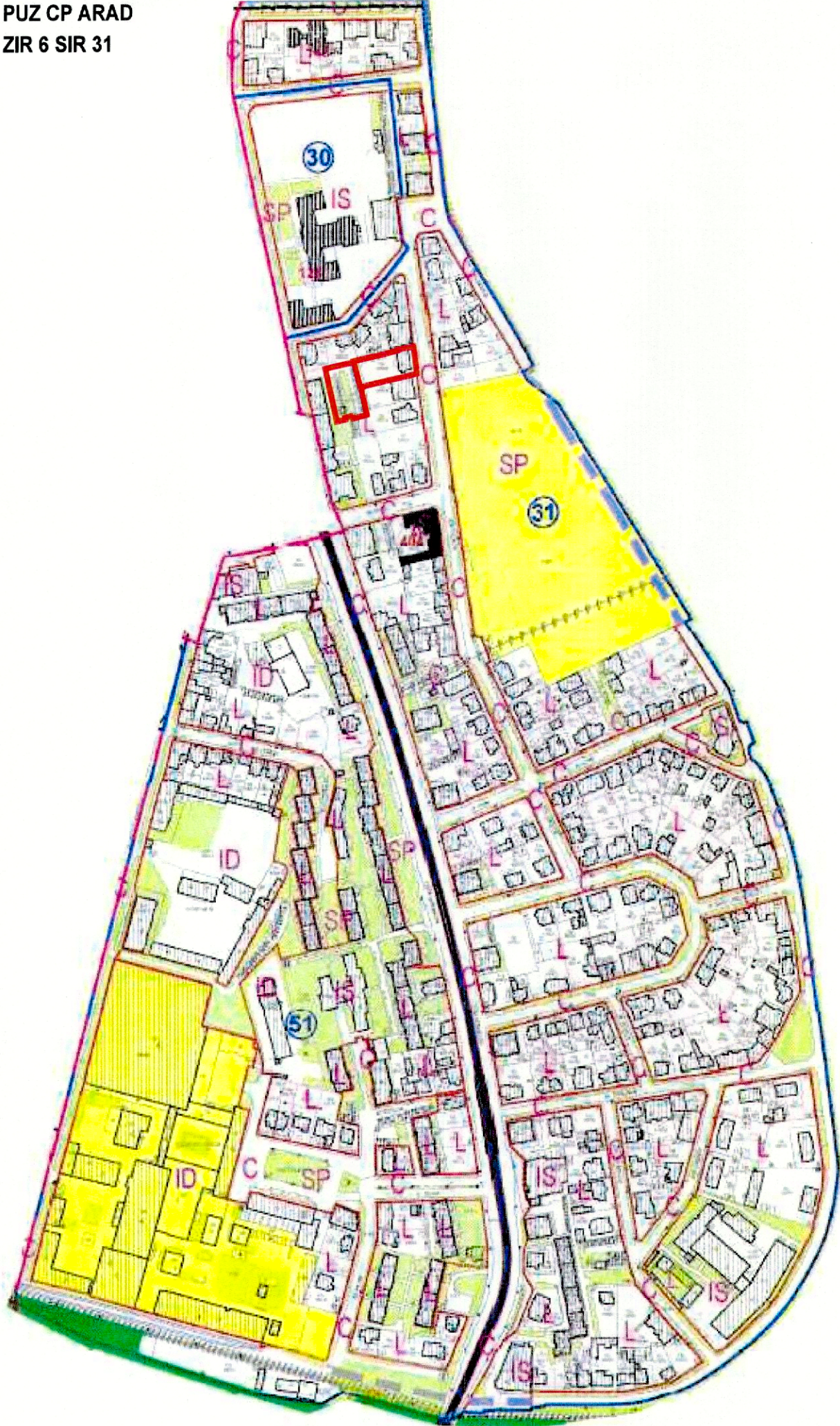
**Paul
Mot**

Semnat digital
de Paul Mot
Data:
2025.06.12
08:52:49 +03'00'

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2





PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

0 INCADRARE IN ZONA



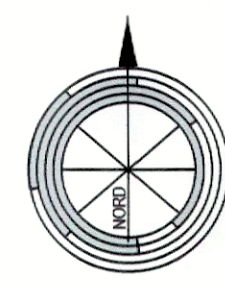
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp, CF nr. 347983 Arad: 835 mp



Proiectant general:			TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.: 334/2024
			mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI 18832512 tel. 0749.111.572, fax 0749.111.573 e-mail: daniela@tara-plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Sef proiect			arh. Tuțu Andreea		ADRESA: mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11		P.U.Z.
Proiectat			arh. Holomei Oana		Scara: OBIECT:		
Desenat			arh. Holomei Oana		DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA		Nr.plansa 00A
					feb. 2024		



DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatii	Incinta are acces din 2 strazi, respectiv la str. Dacilor, aflata la limita estica a incintei si la B-dul Gen. I. Dragalina, aflata la limita vestica.	Accesul carosabil din str. Dacilor in incinta propusa spre reglementare vor fi repositionate si redimensionate astfel incat sa indeplineasca cerintele pentru nolle functiuni propuse pe amplasament.
Fond construit existent si utilizarea terenurilor	Amplasamentul este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice. Acesta se afla in in ZIR nr. 6, SIR nr. 31, subunitate functionala Lm III 65. La acest moment, terenul este liber de constructii, nefiind valorificat.	Funciunile nou propuse vor fi in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective cu functiuni complementare.
Utilitati	Incinta studiata nu este racordata la utilitati dar are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.	Rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, prin racordarea la apa potabila si la rețeaua de energie electrica, aflate pe str. Dacilor, in fata proprietatii.



PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE
Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11
1 SITUATIA EXISTENTA

TABEL COORDONATE			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525295.698	216194.171	0.914
2	525295.436	216193.295	10.680
3	525293.813	216182.739	0.732
4	525293.088	216182.841	6.529
5	525291.441	216176.523	5.583
6	525289.940	216171.146	9.584
7	525287.957	216161.769	11.165
8	525285.404	216150.900	0.535
9	525284.887	216151.036	1.765
10	525284.320	216149.365	19.293
11	525280.166	216130.524	19.637
12	525261.009	216134.838	18.980
13	525242.492	216139.004	6.169
14	525243.895	216145.011	1.432
15	525245.310	216144.792	5.841
16	525246.564	216150.497	1.821
17	525244.784	216150.880	10.104
18	525247.265	216160.675	20.310
19	525267.066	216156.155	4.794
20	525268.149	216160.825	8.526
21	525270.063	216169.133	6.544
22	525271.627	216175.487	6.540
23	525272.857	216181.910	11.020
24	525275.310	216192.654	4.259
25	525276.389	216196.774	19.484

S=1668.86mp P=212.240m

- LEGENDA**
- LIMITE
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
 - ZONA DE SERVICII/COMERT
 - ZONE DE COMPLEXE SPORTIVE



Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI P ⁰ 883251, tel. 0749.111.572, fax 0 55.02 188 8 e-mail: daniel@tara-plan.ro	BENEFICIAR: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT		Pr. nr.:
Sef proiect arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024
Proiectat arh. Holomei Oana	ADRESA: mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11		
Desenat arh. Holomei Oana	Scara: 1:500		P.U.Z.
	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA		Nr. planşa 01A
	Data: feb. 2024		



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.598	25,54%	3.763	20,91%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	7.048	39,16%	6.214	34,52%
Zona de servicii/comert - existent	410	2,28%	410	2,28%
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cai de comunicatii rutiere - existent	5.444	30,24%	5.444	30,24%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE
Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11
2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Lc - subzona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A	
POT max. = 35%	
CUT max. = 1,70	
Regim de inaltime:	
CORP A: max. S+P+3E+1Er	
CORP B: max. S+P+3E+1Er	
CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;	
H etaj 3 - Obligatie de alinieri la aticul constructiei existente invecinate la limita nordica;	
H max. etaj retras: 18,00 m ;	
CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m	
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)	

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp CF nr. 347983 Arad: 835 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUBTERANE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUPRATERANE
 - RETRAGERE FATA DE FRONTAL STRADAL AL ETAJULUI RETRAS (Corp A) - min. 3 m
 - RETRAGERE ETAJ RETRAS (Corp B) - min. 3 m
 - ACCESURI AUTO IN INCINTA
 - CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE SERVICII/COMERT
 - ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (la nivelul parterului, exclusiv la corp de cladire A)
 - Lc-SV1 - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI DE INCINTA, INCLUSIV AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE SI PLATFORMA GOSPODAREASCA - amenajate peste nivelul subsolului
 - Lc-SV2 - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI DE INCINTA DE TIP DEEP GREEN
 - Lc-C - ZONA DESTINATA CIRCULATILOR DE INCINTA

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A, cu urmatoarele subunitati functionale:

Lc-C - accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

Lc-SV1 - spatii verzi de incinta - amenajate peste nivelul subsolului, cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, amenajari loc de joaca pentru copii, mobilier urban, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, platforma gospodareasca, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

Lc-SV2 - spatii verzi de incinta amenajate la sol (tip deep green) cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu



Proiectant general:		TARA PLAN S.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI 7 tel. 0749.1111.5 e-mail: dar		BENEFICIAR: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.: 334/2024
		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"				
		ADRESA: mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11				
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500	OBJECT:		P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana			DENUMIRE PLANSĂ:		Nr. planșă
Desenat	arh. Holomei Oana	feb. 2024		REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		02A



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

3 REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA

LIMITE

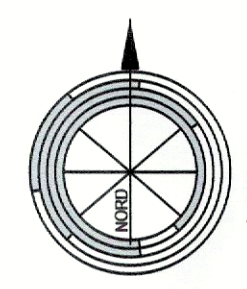
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 16 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- ACCESURI AUTO IN INCINTA - propus
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUBTERANE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUPRATERANE

LEGENDA EDILITARE:

- AR - reatea apa pvc Ø 125 mm si PEHD Ø 160 mm - existenta
- CM - conducta canalizare unitara (menajera si pluviala) Ø 400 mm - existenta
- LEA - linie electrica LEA 0,4 kV - existenta
- LES - linie electrica subterana LES 0,4 kV - existenta
- bransament 0,4 kV aerian - existent
- GAZ - retea gaz presiune medie - existent
- GAZ - retea gaz presiune redusa - existent
- AR - bransament apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propus
- CM - bransament canalizare menajera si pluviala - propus
- LES - bransament electric subteran - propus



Proiectant general:		BENEFICIAR:		Pr. nr.:
TARA PLAN s.r.l.		PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		
municipal, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310011, Arad, 12		DENUMIRE PROIECT:		334/2024
Nr. Reg. Com. 302/1251/2005, Cl. tel. 0749.111.572, e-mail: denisaleu		PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII "MERCIALE" / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Sef proiect		OBJECT:		P.U.Z.
arh. Tutu Andreea		1:500		
Proiectat		DENUMIRE PLANSA:		Nr.planşa 03ED
Ing. Radu Jurca Aurelian		feb. 2024		
Desenat		REGLEMENTARI EDILITARE		
Ing. Radu Jurca Aurelian				



PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE
Mun. Arad, str. Daciol, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 18 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUBTERANE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUPRATERANE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- PROPRIETATE PUBLICA**
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATA**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, +40 744 112 777 Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI R tel. 0749.111.572 e-mail: daniel	BENEFICIAR:	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL	Pr. nr.:
			DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	334/2024
Sef proiect		arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500	P.U.Z.
Proiectat		arh. Holomei Oana	OBIECT:		
Desenat		arh. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSA:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Nr. planșă 04A
			ADRESA:	mun. Arad, str. Daciol, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11	
			feb. 2024		

355670

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.598	25,54%	3.763	20,91%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	7.048	39,16%	6.214	34,52%
Zona de servicii/comert - existent	410	2,28%	410	2,28%
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cai de comunicatii rutiere - existent	5.444	30,24%	5.444	30,24%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%

Lc - zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

Lc - subzona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A

POT max. = 35%
CUT max. = 1,70
Regim de inaltime:
CORP A: max. S+P+3E+1Er
CORP B: max. S+P+3E+1Er
CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;
CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m
H max. etaj retras: 18,00 m ;
CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
- CF nr. 347983 Arad: 835 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUBTERANE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUPRATERANE
- RETRAGERE FATA DE FRONTAL STRADAL AL ETAJULUI RETRAS (Corp A) - min. 3 m

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent
- ACCESURI AUTO IN INCINTA - propus
- ZONA DESTINATA CIRCULATILOR AUTO DE INCINTA (Lc-C) - propus
- ZONA DESTINATA CIRCULATILOR PIETONALE DE INCINTA SI INSTALATIILOR EDILITARE - propus

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (la nivelul parterului, exclusiv la corp adire A) - propus
- ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA (Lc-SV1, Lc-SV2) - propus
- ZONA DE SERVICII/COMERT - existent
- ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE - existent

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A, cu urmatoarele subunitati functionale:

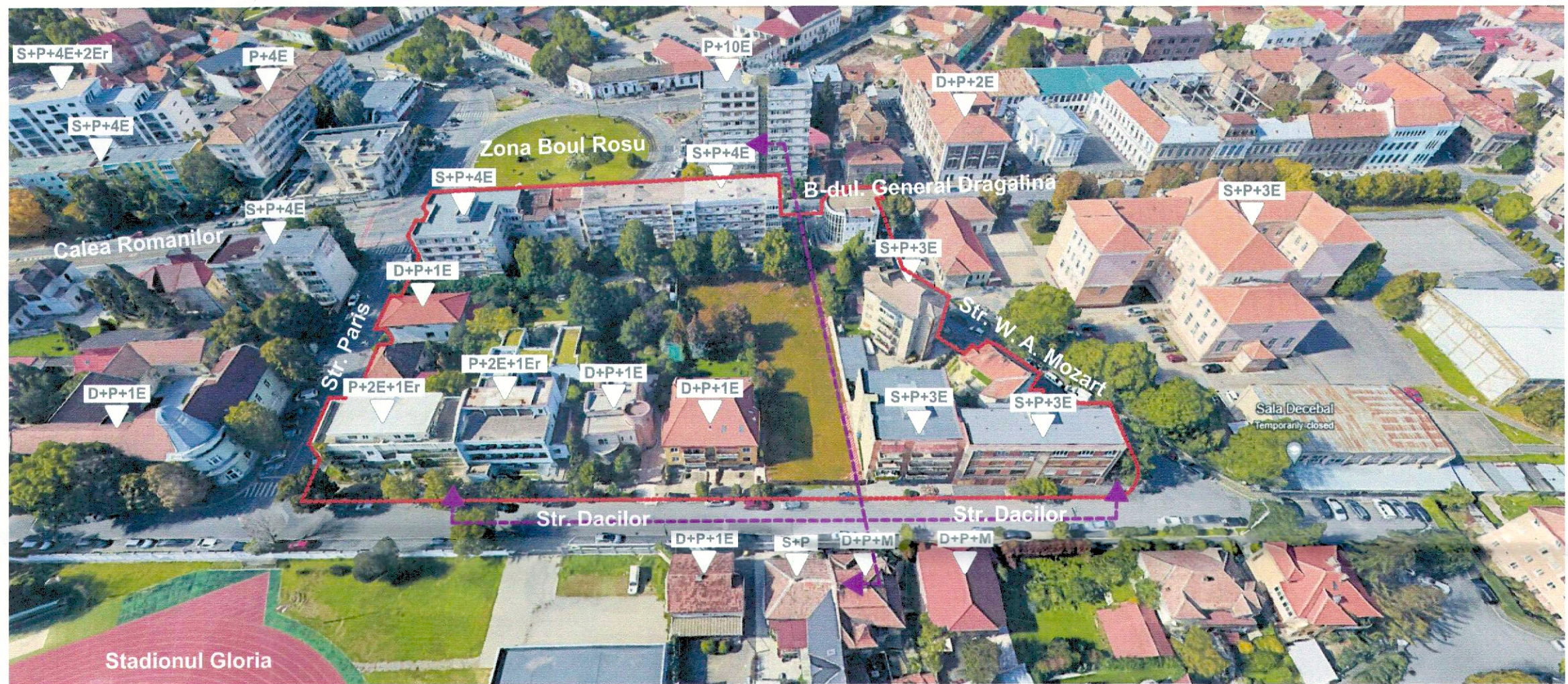
Lc-C - accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

Lc-SV1 - spatii verzi de incinta - amenajate peste nivelul subsolului, cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, amenajari loc de joaca pentru copii, mobilier urban, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

Lc-SV2 - spatii verzi de incinta amenajate la sol (tip deep green) cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.:
		mun. Arad, str. Tudor V cod post Nr. Reg. Com. 302/251/20 tel. 0749.111.111 e-mail: dar		v. nr. 15A, rd. Arad, 32512 5.027, il.com		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Sef proiect		arh. Tutu Andreea		ADRESA: mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11				
Proiectat		arh. Holomei Oana		Scara:		OBIECT:		P.U.Z.
Desenat		arh. Holomei Oana		1:500		DENUMIRE PLANSA:		
				feb. 2024		POSIBILITATI DE MOBILARE *Plansa cu titlu de sugestie		





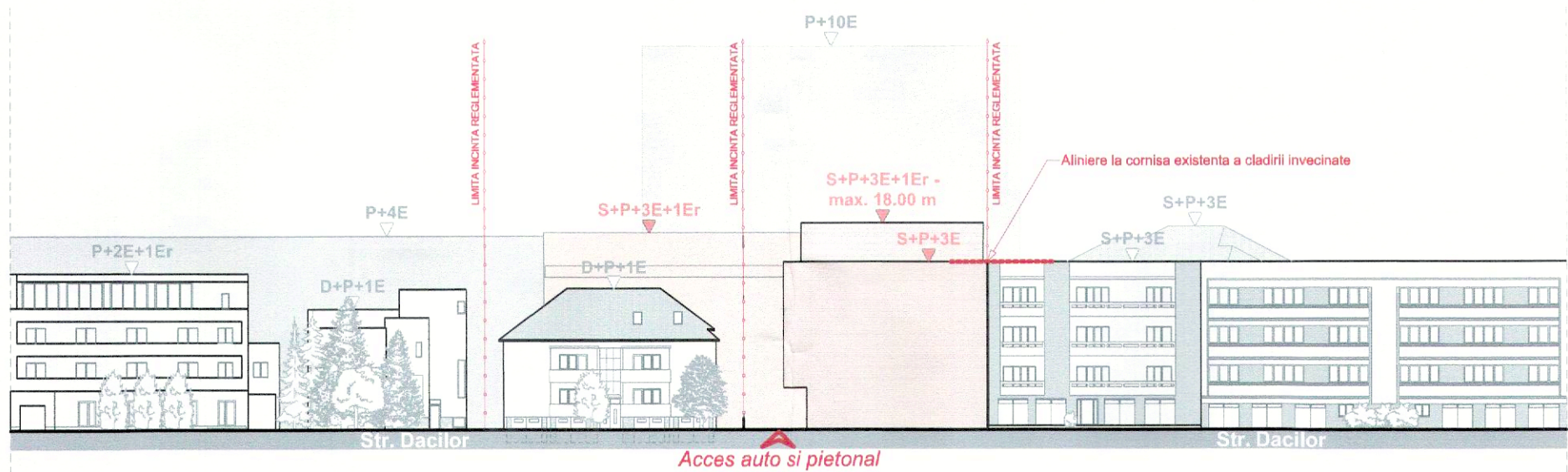
PLAN URBANISTIC ZONAL

**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE**

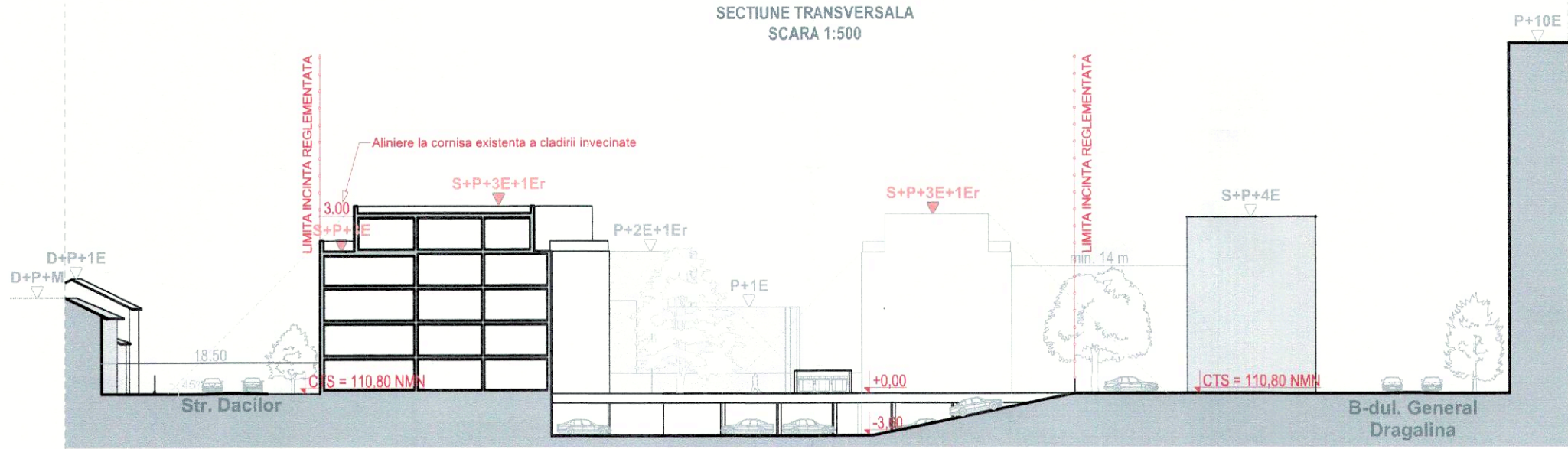
Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

5 STUDIU VOLUMETRIC

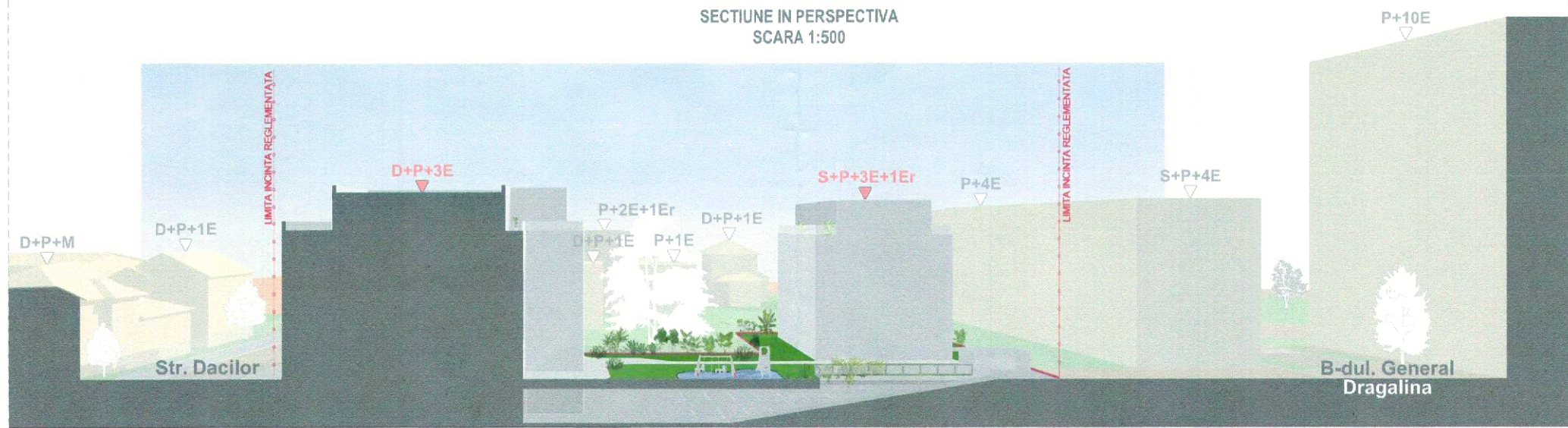
DESFAȘURATA STRADALA - STR. DACILOR
SCARA 1:500



SECTIUNE TRANSVERSALA
SCARA 1:500



SECTIUNE IN PERSPECTIVA
SCARA 1:500



LEGENDA

LIMITA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		PROMOTII SI CONSTRUCTII SRL		Pr. nr.:
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15A cod postal 310010, jud. Arad Nr. Reg. Com. 302/1251/2005, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14-BRD-0205-V189-5550-0200, tel. 0749.111.572, e-mail: na@tara-plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024		
Sef proiect:	arch. Tuțu Andreea			ADRESA: mun.Arad, Str. Dacilor, nr.6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11				P.U.Z.
Proiectat:	arch. Oana Holomei			Scara: 1:500		OBIECT:		
Desenat:	arch. Oana Holomei			feb. 2024		DENUMIRE PLANȘĂ: STUDIUL VOLUMETRIC * Planșa cu titlu de sugestie		
				Nr.planșă: 05A				

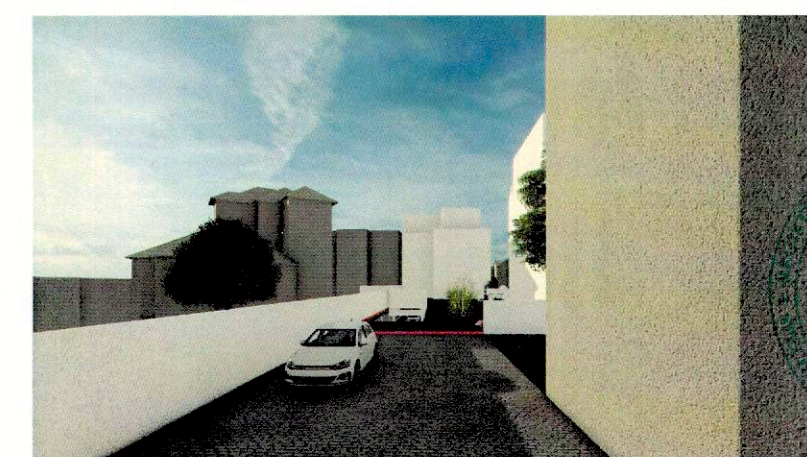
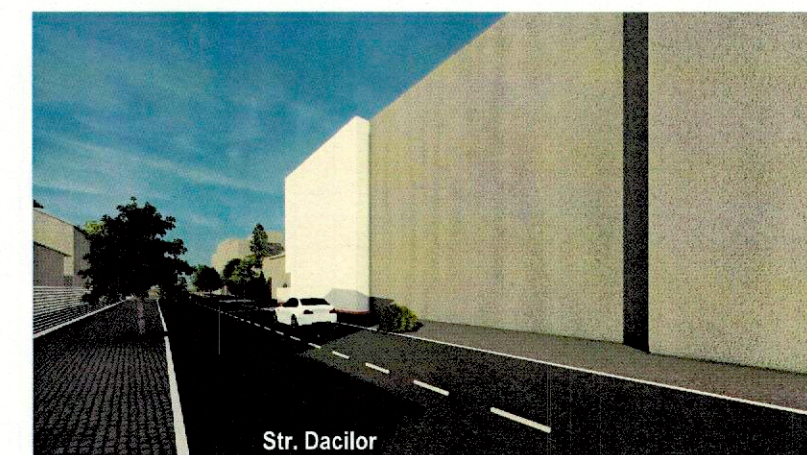
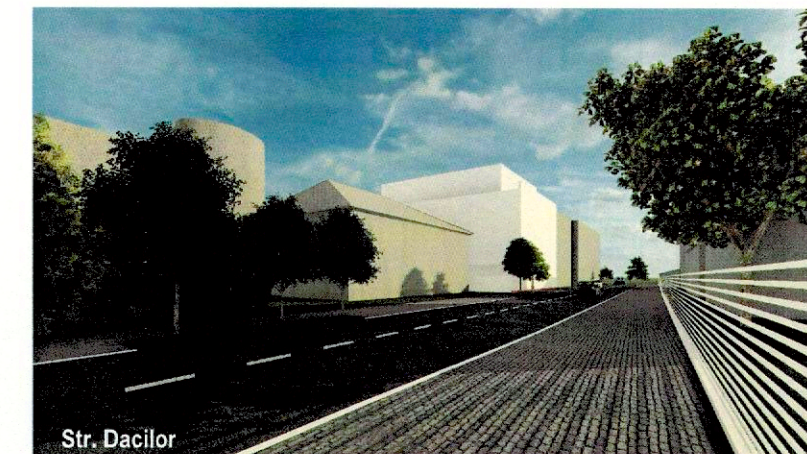


PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

6 ILUSTRARE URBANISTICA



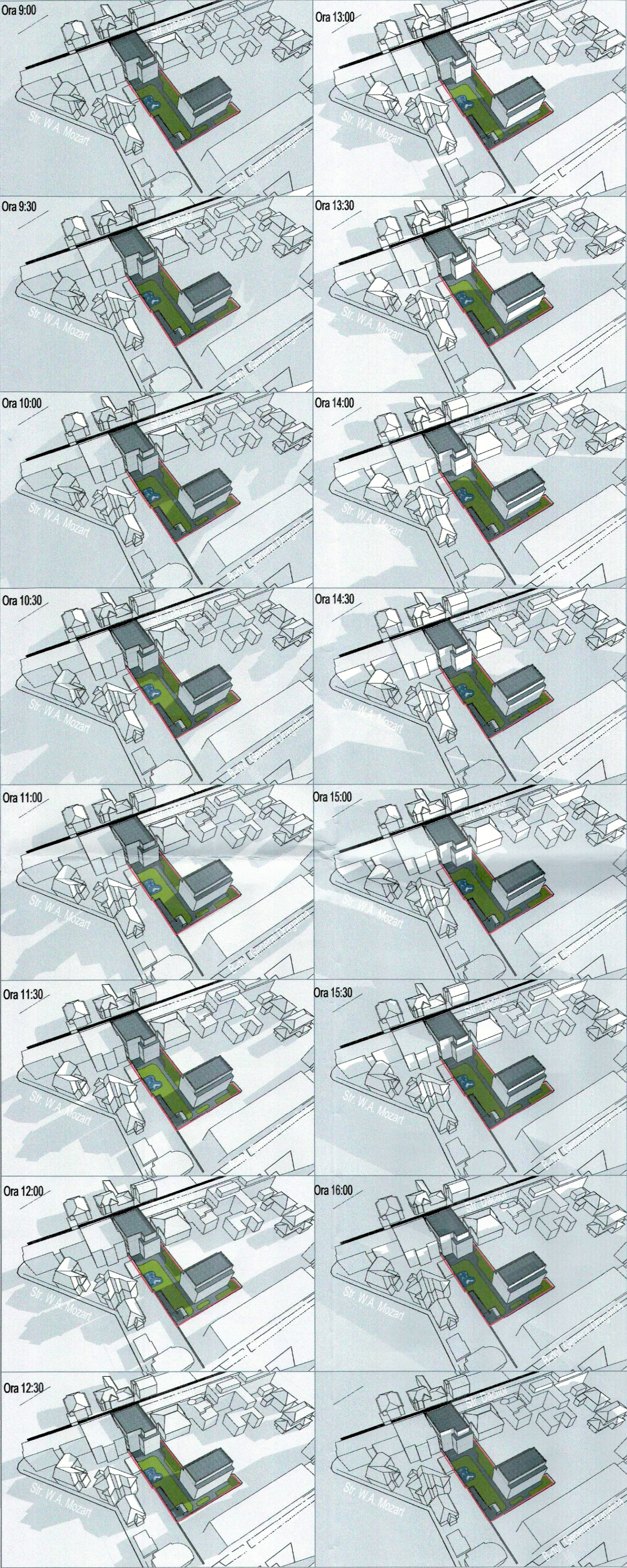
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp, CF nr. 347983 Arad: 835 mp

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, 15A, Arad cod postal 3100 Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, QU tel. 0749.111.572, e-mail: daniel		BENEFICIAR: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.:
				DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024
				ADRESA: mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11		
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea			Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei Oana					
Desenat	arh. Holomei Oana			DENUMIRE PLANSA:	ILUSTRARE URBANISTICA	Nr. planşa 06A
				feb. 2024		

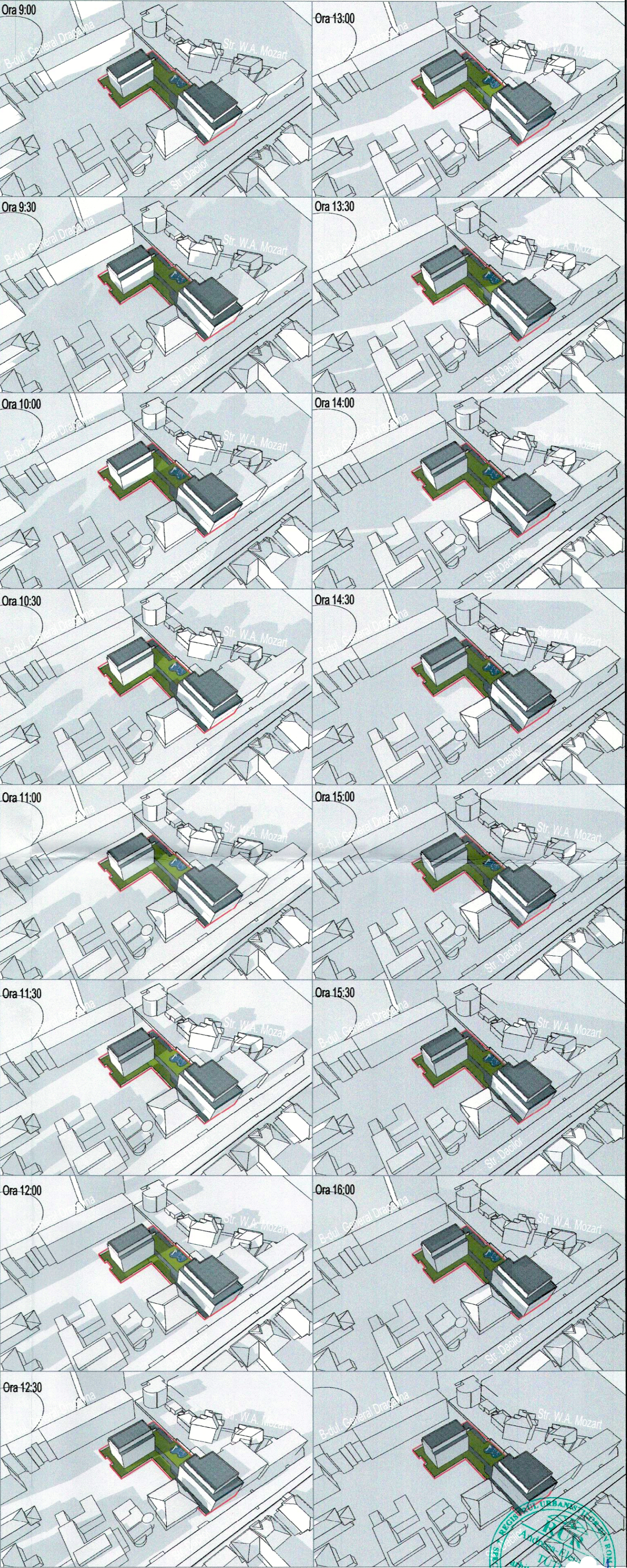
SOLSTITIU DE IARNA 21 DECEMBRIE

UNGHII DE PERSPECTIVA SUD - VEST



Principalele direcții de abordare a Studiului de Insorire au fost următoarele:
Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisă a studiului. În acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrică ArchiCAD care permite atât introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, rețere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale clădirilor cât și a condițiilor specifice de insorire pentru România.
Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: Este situat la 21°20' longitudine estică de Greenwich și 46° 9' latitudine nordică, configurația terenului, limitele amplasamentului, poziția construcțiilor în zona studiată (amplasament studiat și vecini), volumul exterior al construcțiilor.
Alegerea momentelor de timp la care se vor face observațiile. A fost ales astfel drept moment de timp delimitatoriu asupra influențelor noii construcții asupra construcțiilor vecine data solstițiului de iarnă (21 decembrie - ziua cea mai scurtă a anului), studiul realizându-se pe intervalul între orele 9:00 și 16:30.
La solstițiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiația luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puțin definite și mai lungi, spectrul radiației solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer și de plafonul de nori.
Trebuie menționat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceiași parametri, condiții atmosferice și de vizibilitate, diferențele care au apărut datorându-se azimutului solar specific anotimpului.

UNGHII DE PERSPECTIVA SUD - EST



Relația dintre construcțiile propuse în incinta reglementată și construcțiile din vecinătate:
Influența construcțiilor existente în vecinătate asupra obiectivelor propuse în cadrul incintei reglementate:
Toate încăperile de locuit din construcțiile propuse pe amplasament au asigurată iluminarea naturală cel puțin 1 1/2 ore la solstițiu de iarnă.
În urma efectuării studiului de insorire a obiectivului propus - P.U.Z. și RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARE AERENTE", str. Daciilor nr. 6 și B-dul. General Dragalina, nr. 11, jud. Arad se demonstrează că sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, alineat 1:
[(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durată de minimum 1:1/2 ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit și din locuințele învecinate.]
Influența obiectivelor propuse asupra clădirilor învecinate, cu front la străzile W.A. Mozart (nr. 2 și 2a), Daciilor (nr. 4) și B-dul. General Dragalina (nr. 9 și 11):
Conform planșei anexate studiului de insorire, fațadele clădirilor existente beneficiază de 1 - 1/2 ore de iluminare naturală, în intervalul 9:00-16:30, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, alineatul (1) emis de Ministerul Sănătății, completat cu OMS 994/2018.

Proiectant general:		TARA PLAN S.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod poștal 310040, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/155/2006, 18°18'N 46°15'E tel. 0749.111.572, e-mail: dar		BENEFICIAR:		PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.:	
				DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPAȚII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AERENTE"		334/2024	
				ESA: mun. Arad, str. Daciilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11					
Sef proiect		arh. Tuțu Andreea		a:		OBIECT:		P.U.Z.	
Proiectat		arh. Holomei Oana		1:500		DENUMIRE PLANSA:		STUDIUL DE INSORIRE	
Desenat		arh. Holomei Oana		feb. 2024		SOLSTITIU DE IARNA - 21 DECEMBRIE		Nr. planșă S. 01	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 348032 Arad

Nr. cerere	70742
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190367483



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10200

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 8569/11/1/2	181	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1236 / 08/03/1971		
Decret nr. de expropriere nr. 519, din 01/01/1970 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE și încheierea nr. 8546/29.05.2003, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8547 / 30/05/2003		
Dispoziție nr. 538, din 01/01/2003 emis de Primarul Municipiului Arad;		
C1	Se constituie servitute de trecere cu pasul și automobilul pe parcela cu nr. top 8569/11/1/2 în favoarea parcelei cu nr. top 8569/11/1/1 din CF 65543	A1
53717 / 26/05/2017		
Act Notarial nr. 2226, din 25/05/2017 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
C2	Se notează menținerea dreptului de servitute de trecere cu pasul și automobilul pe parcela cu nr. top 8569/11/1/2 din CF 10200 dosar în favoarea parcelei cu nr. cad 347982 Lot 2, rezultată din parcelarea imobilului cu nr. cad 343140, înscris în CF 343140 Arad	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 8569/11/1/2	181	

* 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	181	-	-	8569/11/1/2	

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,

12/06/2025, 09:29

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 304191 Arad

Nr. cerere	70744
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190367241



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:14812

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Gen Dragalina, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	304191	33	lot 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45050 / 31/07/2009		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut.sub nr.1522, din 29/07/2009 emis de BNP CIMPAN ADRIANA GABRIELA;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu pasul si automobilul pe parcela cu nr.top.8569/11/1/2 din CF 10200,in rangul inch.nr.8547/30.05.2003	A1
Act Notarial nr. contract de schimb aut.sub nr.1523, din 29/07/2009 emis de BNP CIMPAN ADRIANA GABRIELA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL ARAD	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
45050 / 31/07/2009		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut.sub nr.1522, din 29/07/2009 emis de BNP CIMPAN ADRIANA GABRIELA;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu pasul si automobilul in favoarea parcelei cu nr.top.8569/14/1,in rangul inch.nr.8547/30.05.2003	A1

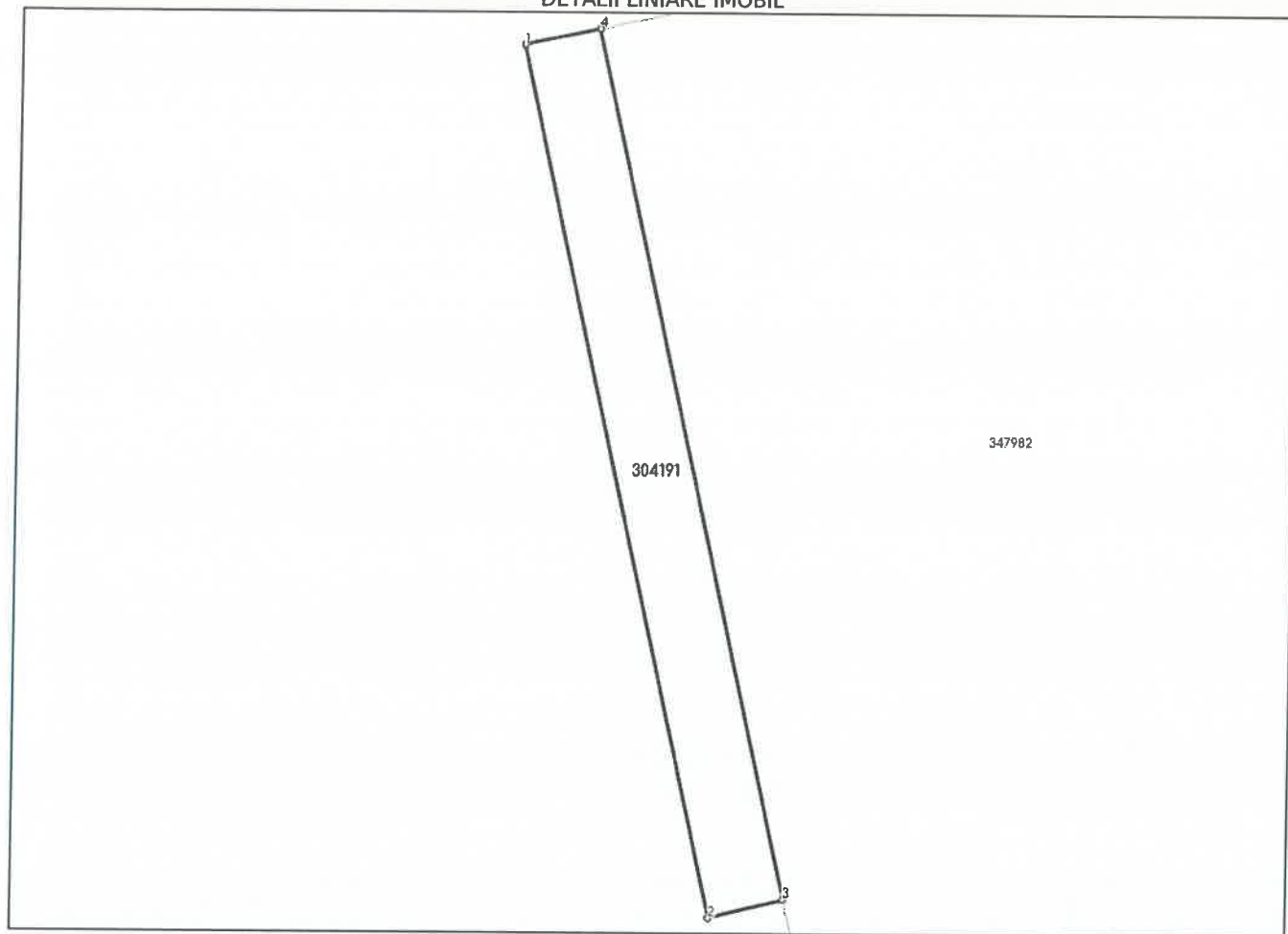
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
304191	33	lot 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	33	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	19.692
2	3	1.7
3	4	19.637
4	1	1.697

** 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,

12/06/2025, 09:29

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

**MUNICIPIUL ARAD**

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 7

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284749

www.primariaarad.ro**DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN ȘI CARTE FUNCİARĂ**

Nr. ad. 34057/M4/14.05.2024

C ă t r e,**SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL****Str. Avrig, nr. 25-29, ap. 14, et. 4, Arad**

Având în vedere adresa dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, cu nr. 34057/12.04.2024, referitoare la solicitarea acordului pentru actualizarea nr. topographic 8569/14/1, înscris sub C1, în CF. nr. 304191 Arad, vă comunicăm următoarele:

În urma analizării documentației depuse de către dumneavoastră, și a consultării documentelor din arhiva Primăriei Municipiului Arad, cât și a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, se adeverește faptul că de-a lungul timpului în baza unor documentații cadastrale de dezmembrare/unificare, promovate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, numărul top 8569/14/1, care face obiectul prezentei solicitări, a fost cuprins în parcela înscrisă în CF. 347982 Arad, aflat în proprietatea societății dumneavoastră.

Față de cele de mai sus, prin prezenta ne exprimăm acordul în vederea executării unor lucrări de actualizare date cadastrale, asupra imobilului înscris în CF. nr. 304191 Arad, aflat în proprietatea Statului Român prin Municipiul Arad, în sensul corectării notației înscrise sub C1 *din "Intabulare, drept de servitute de trecere cu pasul și automobilul în favoarea parcelei cu nr.top.8569/14/1, în rangul inch.nr.8547/30. 05.2003" în "Intabulare, drept de servitute de trecere cu pasul și automobilul în favoarea parcelei cu nr.cad.347982, înscris în CF.347982 Arad, în rangul inch.nr.8547/30. 05.2003"*

p.PRIMAR,
Călin Bibarț
Administrator Public,
Bogdan Boca

11 MAI 2024
DETUL AR

Nume și prenume	Funcția	Secheta	Data
Ștefan Szuchanszki	DIRECTOR EXECUTIV		14.05.2024
Toma Alina Daniela	ȘEF SERVICIU		14.05.2024
Iuliana Trașcă	REFERENT		14.05.2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 347983 Arad

Nr. cerere	52882
Ziua	30
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188916026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str DACILOR, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347983	835	LOT 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53714 / 26/05/2017		
Act Notarial nr. 2226, din 25/05/2017 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 347983 a imobilului cu numarul cadastral 347983/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 343140 in scris in cartea funciara 343140;	A1
118288 / 17/08/2023		
Act Notarial nr. 3762, din 11/08/2023 emis de Lang Norbert Alex;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL, CIF:35677249	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
118288 / 17/08/2023		
Act Notarial nr. 3762, din 11/08/2023 emis de Lang Norbert Alex;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:230000 EUR 1) MARANDIUC CIPRIAN	A1

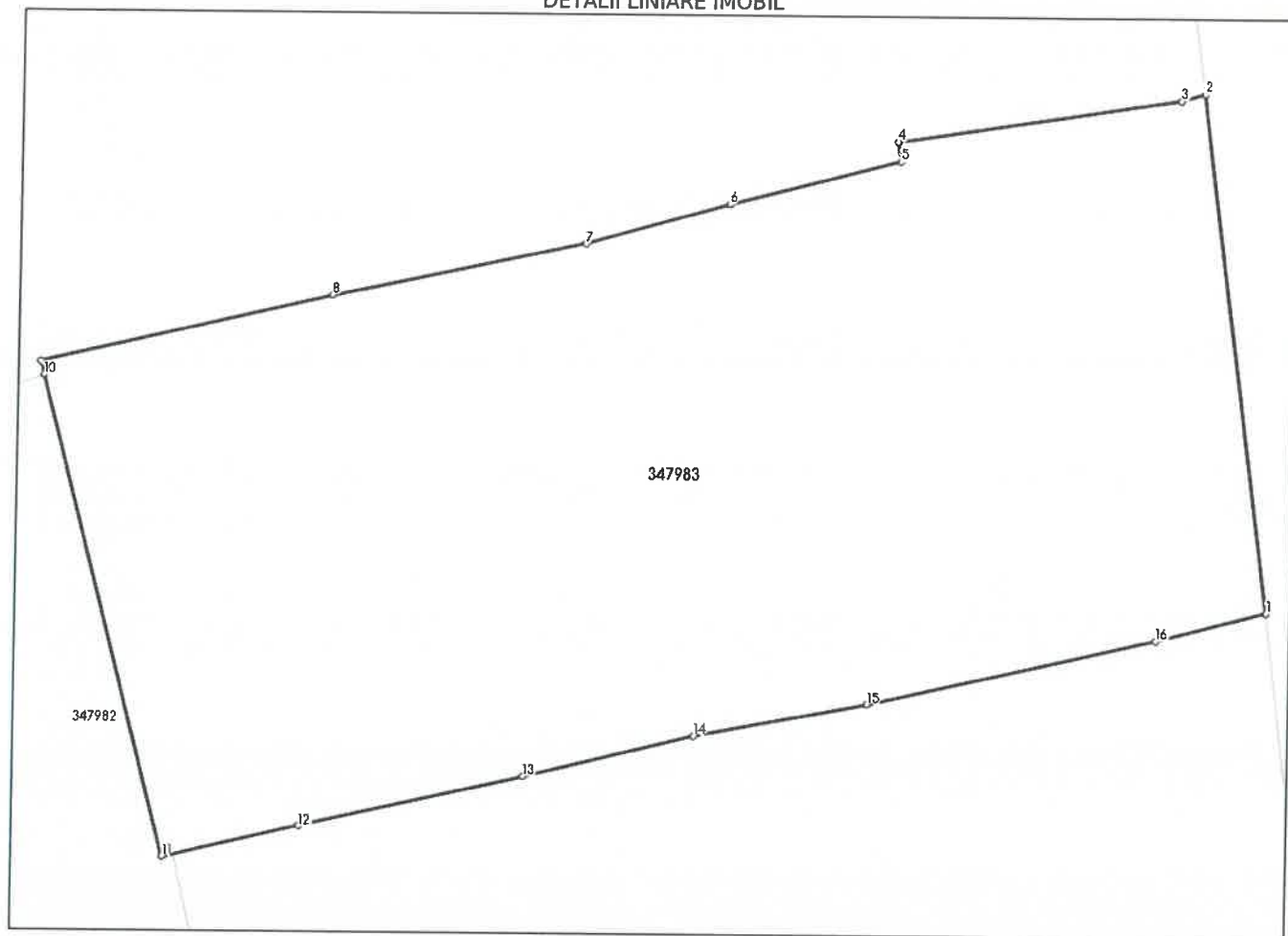
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347983	835	LOT 1

* 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 constructii	DA	835	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.484
2	3	0.914
3	4	10.68
4	5	0.732
5	6	6.529
6	7	5.583

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	9.584
8	9	11.165
9	10	0.535
10	11	18.524
11	12	5.228
12	13	8.526
13	14	6.544
14	15	6.54
15	16	11.02
16	1	4.259

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

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

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

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

Data și ora generării,

30/04/2025, 16:33

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 347982 Arad

Nr. cerere	52881
Ziua	30
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188914924



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul GENERAL DRAGALINA, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347982	834	LOT2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53714 / 26/05/2017		
Act Notarial nr. 2226, din 25/05/2017 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 347982 a imobilului cu numarul cadastral 347982/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 343140 inscris in cartea funciara 343140;	A1
Act Notarial nr. act de dezlipire aut.sub nr.1522, din 29/07/2009 emis de BNP CIMPAN ADRIANA GABRIELA;		
B2	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu pasul si automobilul pe parcela cu nr.top.8569/11/1/2 din CF 10200, in rangul inch.nr.8547/30.05.2003	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 343140/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 187 din 05/01/2015;		
118290 / 17/08/2023		
Act Notarial nr. 3762, din 11/08/2023 emis de Lang Norbert Alex;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL, CIF:35677249		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
118290 / 17/08/2023		
Act Notarial nr. 3762, din 11/08/2023 emis de Lang Norbert Alex;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:230000 EUR	A1
1) MARANDIUC CIPRIAN		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347982	834	LOT2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	834	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.841
2	3	1.821
3	4	10.105
4	5	20.31
5	6	0.434
6	7	18.524

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	1.765
8	9	19.293
9	10	19.637
10	11	18.98
11	12	6.168
12	1	1.431

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

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

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

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

Data și ora generării,

30/04/2025, 16:33

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1111 / 2024

Întocmit astăzi, 09/05/2024, privind cererea 53541 din 30/04/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SC PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL
2. **Executant:** Chiriac Madalina Manuela
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
anexa 15	30.04.2024	inscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
anexa 23	30.04.2024	inscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
plan	30.04.2024	inscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
1366	28.08.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1111 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU -ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE, UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 1669mp din perimetrul imobilele inscrise in CF nr.347982; 347983 situate in intravilanul loc.Arad, str. General Dragalina, nr.11 si str. Dacilor, nr.6

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 1366/28.08.2023

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

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
347982	Avertizare	Receptia 4432675: Imobilul TR-1084-1 se suprapune cu terenul 347982 din stratul permanent!
347983	Avertizare	Receptia 4432675: Imobilul TR-1084-1 se suprapune cu terenul 347983 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4432675: Imobilul TR-1084-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 4432675: Imobilul TR-1084-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

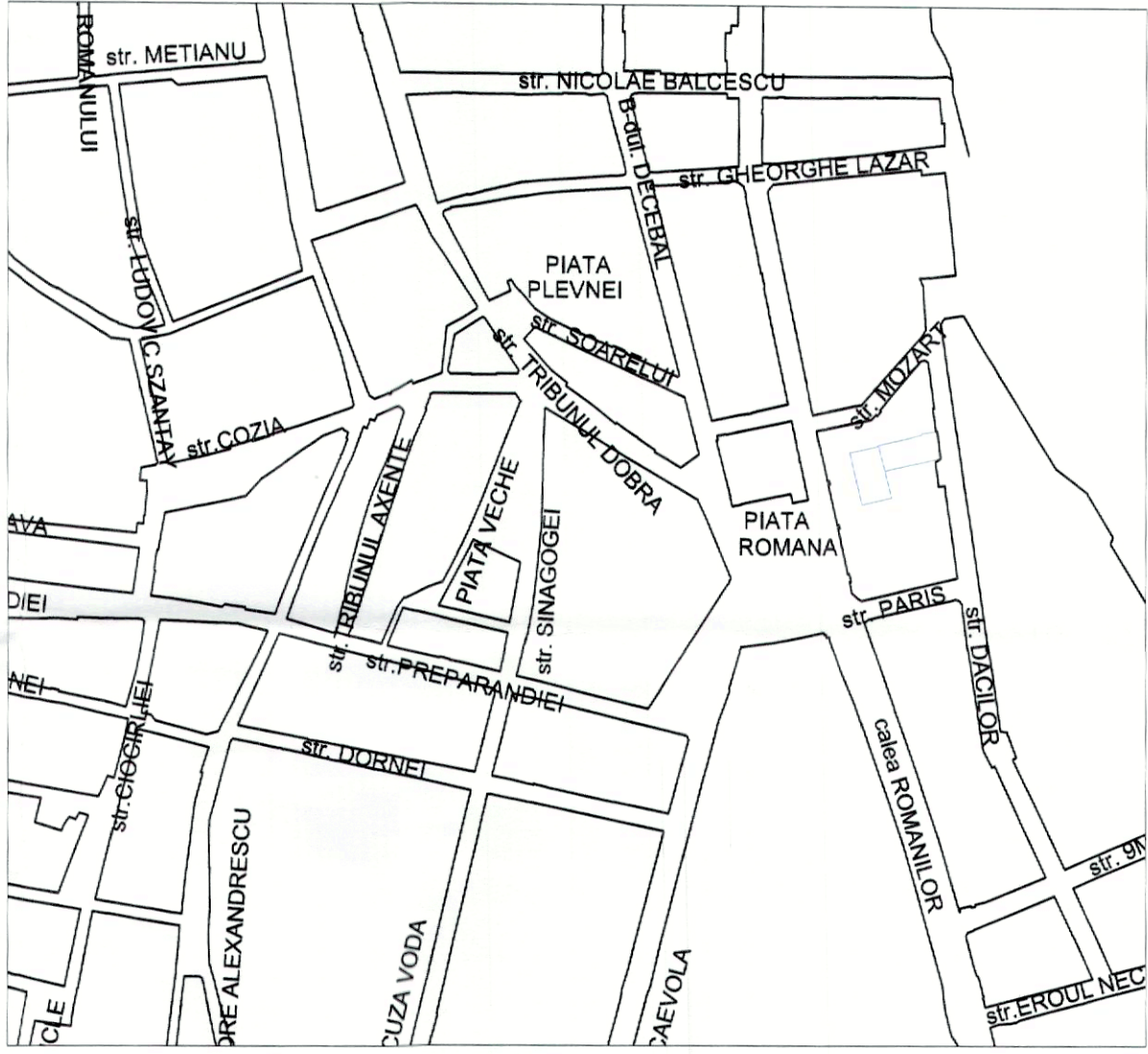
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARTA COSTAN

Semnat digital de Marta Costan
DN: c=RO, o=Arad, ou=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară, ou=Marta Costan, serialNumber=CM177, st=Arad,
givenName=Marta, sn=Costan
Date: 2024.05.09 11:06:13 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525295.698	216194.171	0.914
2	525295.436	216193.295	10.680
3	525293.813	216182.739	0.732
4	525293.088	216182.841	6.529
5	525291.441	216176.523	5.583
6	525289.940	216171.146	9.584
7	525287.957	216161.769	11.165
8	525285.404	216150.900	0.535
9	525284.887	216151.036	1.765
10	525284.320	216149.365	19.293
11	525280.166	216130.524	19.637
12	525261.009	216134.838	18.980
13	525242.492	216139.004	6.169
14	525243.895	216145.011	1.432
15	525245.310	216144.792	5.841
16	525246.564	216150.497	1.821
17	525244.784	216150.880	10.104
18	525247.265	216160.675	20.310
19	525267.066	216156.155	4.794
20	525268.149	216160.825	8.526
21	525270.063	216169.133	6.544
22	525271.627	216175.487	6.540
23	525272.857	216181.910	11.020
24	525275.310	216192.654	4.259
25	525276.389	216196.774	19.484

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1111 / data 09.05.2024

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
53541/30.04.2024
(Nr. de înregistrare/data)
Recepționat

Marta Costan

Serviciu digital de Marca Costan
Drept de înregistrare în Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Inregistrare Costan, în Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Data: 2024.05.09 11:07:42 +0300

Legenda

C.F.347982-Arad cu nr.cad.347982 S=834mp Arad, B-dul Dragalina, nr.11
C.F.347983-Arad cu nr.cad.347983 S=835mp Arad, str. Dacilor, nr.6
Stotală=1669mp

- Limita de proprietate
- Construcții
- Cota nivel MN
- Cămin de vizitare
- Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
- Linie electrica aeriana pe stâlpi de beton
- Stâlp metalic pentru iluminat
- Cămin gaze
- Cutie din fonta pentru gaze naturale

EXECUTAT DE:		BENEFICIAR:	
CHIRIAC MADALINA MANUELA		S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.	
"Topografie Cadastru"			
MASURAT	ing. CHIRIAC M.	SCARA	1:500
RELEVAT	Madalina		1:5000
DESENAT	Manuela		
VERIFICAT	Chiriac		

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
SUPPORT AL DOCUMENTAȚIEI PENTRU PUZ
PRIVIND IMOBILELE SITUATE ÎN
MUN. ARAD STR. DACILOR NR.6 ȘI
B-DUL G-RAL DRAGALINA, NR. 11
ÎNCRISATE ÎN C.F. 347982-ARAD ȘI 347983-ARAD

Ca urmare a cererii adresate de PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ . A. ., cu sediul în jud. Arad, Municipiul Arad, strada Avrig, nr. 25-29, etajul 4, ap. 14, înregistrată cu nr. 13869 din 19.02.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 06 din 28.03.24

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRI AFERENTE”, amplasament intravilan Municipiul Arad, Bulevardul General Ion Dragalina, nr. 11, și strada Dacilor, nr. 6, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, cu o suprafață totală de 1.669,00 mp.

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

- **la nord** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 302371 – Arad, 307185 – Arad, 344348 – Arad, locuire colectivă/unifamilială;
- **la vest** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 304191 – Arad, 304189 – Arad, 304187 – Arad;
- **la est** : strada Dacilor;
- **la sud** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 302265 – Arad, 314042 – Arad, 350922 – Arad, locuire colectivă/unifamilială.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** teren situat în ZIR 6, SIR 31, conform plan urbanistic pentru zonă construită protejată, PUZ “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014;
- **folosința actuală:** Curți construcții, suprafața totală de 1.669,00 mp, proprietăți private, intravilan;
- **funcțiuni propuse:** locuințe colective, comerț, servicii;

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 35%, respectiv P.O.T. maxim propus: 70% pentru demisol;
- C.U.T. maxim propus = 2,40;
- Regimul de înălțime maxim propus este de:
 - D+P+3E+1Er, înălțimea maximă propusă de 18 metri;

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 1366 din 28.08.2023.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 22.02.2024.

Documentația care se va prezenta în etapa de emitere a avizului Arhitectului Șef și promovarea spre aprobare în Consiliul Local Municipal Arad va conține notarea în cărțile funciare afectate dreptul de trecere în favoarea C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad.

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

- accesul auto/pietonal se va realiza din strada Dacilor, aflată la est de proprietatea propusă spre reglementare, prin intermediul unui racord carosabil cu latimea de minim 3,5 m, iar ieșirea din incintă se va realiza prin b-dul Gen. Ion Dragalina, aflat la vest de proprietatea propusă spre reglementare, prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad și CF nr. 304191 Arad;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 1366 din 28.08.2023.

- Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.
- Acordul în forma autentică ipotecar.

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. 1366 din 28.08.2023, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 22.02.2024.

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

ARHITECT ȘEF

arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/CG/BI

PMMA -A5-12

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

- Întocmire PUZ și RLU – Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente
- Amplasament - municipiul Arad, Str.Dacilor nr.6 și B-dul G-ral Dragalina nr.11
- Beneficiar: SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr.334/2024

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

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

- Prin adresa nr. 13869/19.02.2024 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 28.02.2024-08.03.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 28.02.2024.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 22.02.2024.

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		14 MAR. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		03.2024

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

- Întocmire PUZ și RLU – Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente
- Amplasament - municipiul Arad, Str.Dacilor nr.6 și B-dul G-ral Dragalina nr.11
- Beneficiar: SC PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT SRL
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr.334/2024

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:

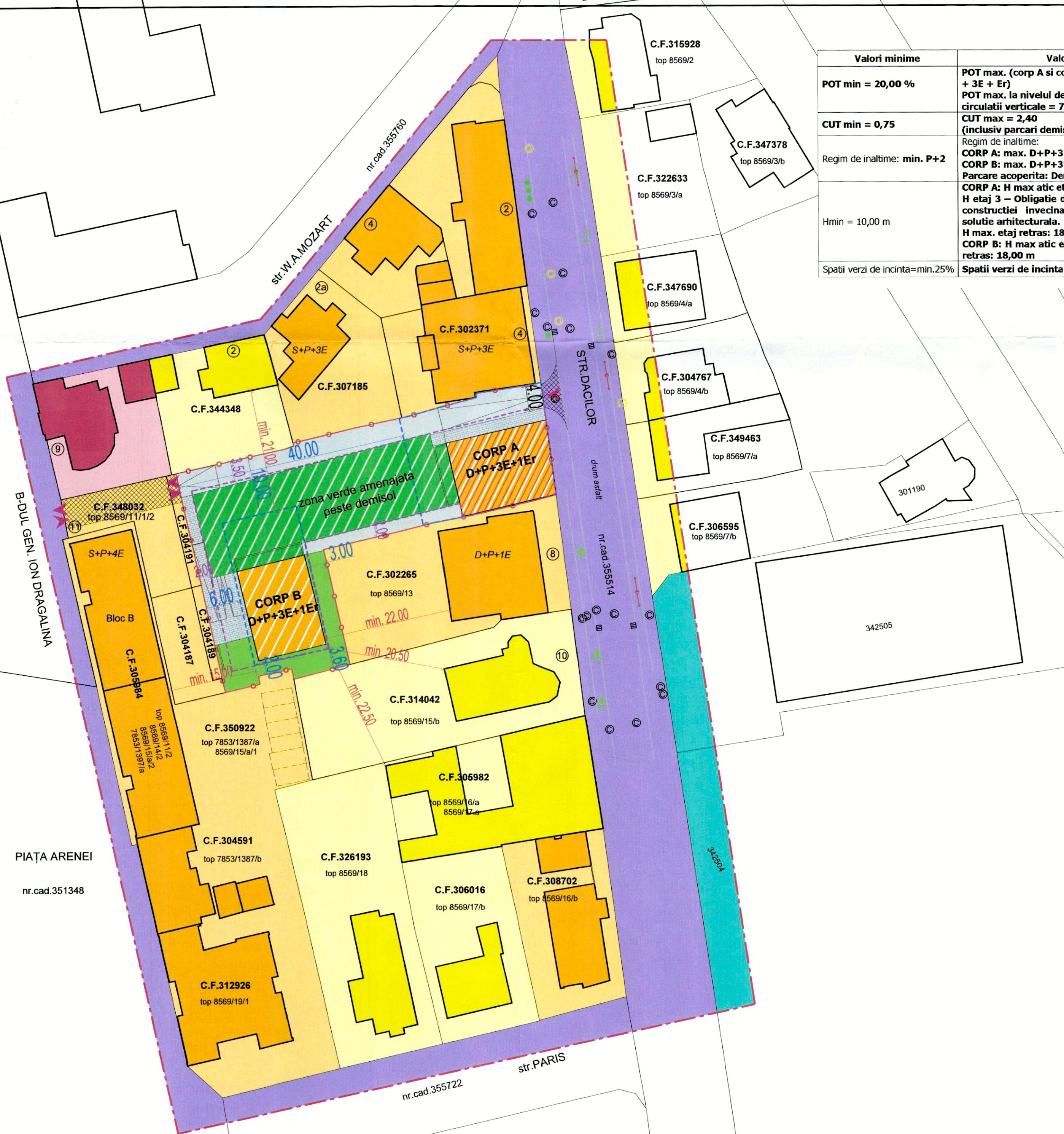
Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	28.02.2024-08.03.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



Valori minime	Valori maxime
POT min = 20,00 %	POT max. (corp A si corp B) = 35% (la nivelele P + 3E + Er) POT max. la nivelul demisolului pentru parcare si circulatii verticale = 70% (Demisol)
CUT min = 0,75	CUT max = 2,40 (inclusiv parcare demisol) Regim de inaltime: CORP A: max. D+P+3E+1Er CORP B: max. D+P+3E+1Er Parcare acoperita: Demisol si terasa zona verde
Regim de inaltime: min. P+2	CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H etaj 3 – Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala. H max. etaj retras: 18,00 m CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m
Hmin = 10,00 m	
Spatii verzi de incinta=min.25%	Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incinta, inclusiv terse inierbate deasupra demisolului (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alei pietonale deasupra demisolului	0,00	0,00%	167	10,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	501	30,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%



STUDIU DE OPORTUNITATE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE
Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11
2 CONCEPTUL PROPU

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 08 din 25.09.2024

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 16 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL DEMISOLULUI
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent
 - ACCESSE AUTO IN INCINTA - propus
 - ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI INSTALATIILOR EDILITARE - propus
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - propus
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter)- propus
 - ZONA VERDE AMENAJATA - propus
 - ZONA VERDE AMENAJATA PESTE DEMISOL - propus
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - existent
 - ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE - existent



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, fax 0366.027, e-mail: daniel@tara-plan.ro		BENEFICIAR:		PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.:
				DENUMIRE PROIECT:		PUZ SI RU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024
				ADRESA: mun. Arad, str. Daciilor, nr. 6 si 8-dul. General Ion Dragalina, nr. 11				
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea			Scara:	OBIECT:			S.O.
Proiectat	arh.stag.Holomei Oana			1:500				
Desenat	arh.stag.Holomei Oana			feb. 2024	DENUMIRE PLANSA:	CONCEPTUL PROPU		Nr.plansa 02A



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 Construcției și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente

Nr. ad. 26251 / A5 / 05.06.2024

Spre știință

TARA PLAN S.R.L.

Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 15/A, jud. Arad

danielaursachi@gmail.com

Către,

PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ
Mun. Arad, Str. Avrig, nr. 25-29, et. 4, ap. 14, jud. Arad

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, amplasament intravilan Municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 6, respectiv B-dul General Dragalina, nr. 11, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, cu o suprafață totală de 1.669,00 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 02.04.2024, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

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

- prevederile Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022;
- prevederile Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

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

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în 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. Emiliana Căpriceană

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		05.06.2024
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		03.06.2024

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

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

PUZ și RLU- Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente

Amplasament: – intravilan mun.Arad, Str.Dacilor nr.6 și B-dul G-ral Dragalina nr.11, CF 347982, CF 347983 Arad

Beneficiar- SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea proiect nr 334/2024

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. 26251/26.03.2024 și adresa Direcției Venituri nr. 26617/27.03.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 12.04.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 12.04.2024-26.04.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 349463, CF 304767, CF 302371, CF 307185, CF 344348, CF 314042, CF 302265, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarul imobilului din str. W.A.Mozart nr.2A ap.2A.

Prin adresa înregistrată cu nr.37115/22.04.2024 proprietarii apartamentelor situate în imobilul din mun.Arad str.Dacilor nr.8, ne transmit următoarele:

1. Nu suntem de acord cu amplasarea corpului A pe linia de hotar, solicitam sa se respecte dispozițiile prevăzute în Codul Civil art. 612, care prevăd distanța minimă de 60 cm față de linia de hotar. Solicităm să se aibă în vedere soluția tehnică pentru tencuirea, anveloparea și vopsirea peretelui lateral având în vedere distanța de doar 60 cm, noi nefiind de acord cu amplasarea de schele pe domeniul nostru, deoarece ne blochează accesul în curte. Art.622 din Codul Civil prevede accesul pe fondul învecinat pentru efectuarea unor lucrări în cazul unor clădiri existente care impun anumite lucrări de reparații și pentru care nu există altă soluție tehnică, nu și cazul unei clădiri noi, pentru care trebuie să se stabilească distanța față de linia de hotar în așa fel încât să se poată face lucrările necesare, fără a afecta vecinii.

2. Solicităm respectarea art.615 (1) din Codul Civil care prevede distanța minimă de 2 m pentru fereastra de vedere, balcon ori alte asemenea lucrări, față de linia de hotar.

3. Având în vedere distanța de 1 m de la linia de hotar până la fundația imobilului nostru și cea de 60 cm de la linia de hotar până la imobilul propus, se impune o expertiză tehnică de rezistență, și luarea unor măsuri de consolidare de mal pentru a evita surparea și afectarea structurii de rezistență a imobilului nostru.

4. Să se aibă în vedere dacă dimensionarea rețelei de canalizare are capacitatea de a primi aceste debite suplimentare în cazul racordării pe strada Dacilor. În caz de precipitații mari rețeaua de canalizare pluvială, care deversează în cea menajeră, nu face față, ori dacă se branșează și alte imobile situația va fi și mai problematică.

5. Solicităm să nu se ridice cota de nivel la trotuar, să rămână cota actuală, aceeași cu cea de la imobilul cu nr. 8.

6. În cazul în care se dorește înlocuirea gardului existent suntem de acord cu un gard de 2 m înălțime, care să nu permită accesul vizual, cheltuielile fiind suportate de noul proprietar.

7. Solicităm să se aibă în vedere un număr suficient de locuri de parcare, având în vedere că în anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerată de numărul mare de autoturisme parcate, și să se respecte proporția de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare, spațiu comercial/birou.

8. Solicităm respectarea regimului înălțimii clădirilor conform prevederilor P.U.G. în vigoare pentru amplasamentul analizat (P, P+1, P+2), cele două corpuri de clădire A și B fiind mai înalte față de toate clădirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu soluția propusă de D, P, P+3, Er; considerăm că nu se încadrează în zonă. De asemenea solicităm un studiu de însoțire.

Am făcut aceste observații având în vedere că proiectul nu este încă elaborat și solicităm să fie avute în vedere obiecțiile noastre.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 24.04.2024 pentru a răspunde motivat

Prin adresa înregistrată cu nr.39716/29.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

” Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a obiecțiilor transmise de către coproprietarii imobilului direct învecinat cu terenul supus reglementărilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE „, amplasament în mun.Arad, b-dul. Dragalina nr.11 și str. Dacilor nr.6, în etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual următorul răspuns:

1. În situația în care nu veți fi de acord cu amplasarea viitorului corp de clădire pe limita de proprietate, acesta poate fi retras cu 60 cm în interiorul incintei proprii, dar putem amplasa o schelă prin care se asigură accesul spre curte, desigur cu acordul dumneavoastră a tuturor proprietarilor și cu un contract de închiriere pe suprafața ocupată de către schelă pe perioada cât este ocupat terenul, de aici rezultă că amplasarea unei schele pe terenul dumneavoastră poate asigura accesul spre curte. Recomandarea noastră din punct de vedere urbanistic însă este de a fi ocupat integral frontul stradal, pentru a fi evitate crevase între construcții.

2. Proiectul propus la faza D.T.A.C. va respecta prevederile Cod Civil art.615 (1) privind respectarea distanțelor pentru ferestre de vedere, balcoane, logii.

3. În etapa de elaborare a soluțiilor tehnice, vor fi elaborate toate documentațiile specifice necesare pentru obținerea Autorizației de Construire.

4. Soluțiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice și a celor menajere de pe proprietatea reglementată vor fi elaborate conform cu cerințele și specificațiile avizelor de amplasament și a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de către Compania de Apă Arad, în etapa obținerii avizelor tehnice.

5. Conform situației existente în teren, proprietatea de la nr.4 are o cota de trotuar diferită de cota trotuarului din fața imobilului de la nr.8. De asemenea, cota trotuarului existent în dreptul proprietății de la nr.10, este diferită de cota trotuarului din fața imobilului de la nr.8. Cota trotuarului din fața imobilului de la nr.8 nu este sistematizată conform cu dezvoltarea celorlalte imobile învecinate și cota strzii Dacilor.

6. In situatia in care se va decide modernizarea imprejurimii existente pe limita de proprietate comuna intre imobil 6 si 8, aceasta modernizare nu va depasi inaltimea de 2m, va fi opac, fiind suportat integral de catre initiatorul acestui demers.

7. Proiectul asigura numarul de locuri de parcare conform reglementarilor HCL Arad 187/28.03.2024.

8. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientarii fata de punctele cardinale, va reamintim ca imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord fata de imobilul de la nr.8, practic este imposibil sa va umbrim. Studiul de insorire va fi elaborat si in mod cert va arata ca imobilul de la nr.8 umbreste terenul de la nr.6 si nu invers.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 09.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.37349/23.04.2024 proprietarii imobilelor din str.Dacilor nr.5A, nr.7, nr.7A și nr.10, ne transmit următoarele:

"Referitor la documentatia de P.U.Z. si R.L.U. - „Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii, cu amenajarile aferente", amplasament intravilan din municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul General Dragalia, nr. 11, beneficiar SC „PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT" SRL avem urmatoarele obiectii:

Reteaua de canalizare:

Executarea unui studiu privind capacitatea retelei de canalizare de a primi debite suplimentare in cazul racordarii pe strada Dacilor.

In caz de precipitatii reseaua de canalizare pluviala, care deverseaza in cea menajera, nu face fata, ori dacă se branseaza si alte imobile situatia va fi si mai problematica.

Presiunea apei potabile: Atragem atentie asupra faptului ca presiunea apei potabile va trebui luata in considerare. In momentul de fata cu actuala situatie a strazii, presiunea apei este destul de mica. Adaugand 2 blocuri conform proiectului, presiunea apei potabile se va reduce considerabil.

Deteriorari: In cazul în care au loc deteriorari ale gardului aflat in vecinatatea imobilului cu nr 10, sau a carosabilului de pe strada Dacilor, costurile trebuie suportate de constructor si remediate imediat. Actuala strada Dacilor nu a fost conceputa pentru trafic de masini cu tonaj greu.

Locuri de parcare: Solicităm să se aibă în vedere un număr suficient de locuri de parcare, având în vedere ca in anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerata de numărul mare de autoturisme parcate, si să se respecte proportia de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial/birou.

Supraaglomerarea care se datoreaza activitatilor sportive zilnice duce la blocarea intrarilor in spatiul privat al fiecaruia si a fost reclamata de nenumarate ori primariei.

Înăltime cladiri: Solicităm respectarea regimului înaltimei cladirilor conform prevederilor PUG in vigoare pentru amplasamentul analizat (P,P+1, P+2), cele două corpuri de clădire A si B fiind mai înalte față de le clădirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu solutia propusa D, P, P+3, Er, considerăm că nu se încadreaza in zonă. Solicitam un studiu de insorire.

Am făcut aceste observatii având in vedere că proiectul nu este încă elaborat si solicităm să fie avute in vedere obiectiile noastre."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 25.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.39726/29.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a adresei transmise de către vecinii imobilului supus reglementărilor urbanistice prin PUZ „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE „, amplasament în mun.Arad, b-dul. Dragalina nr.11 si str. Dacilor nr.6, în etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual următorul răspuns:

1. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la bdul Dragalina si str. Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Soluțiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice si a celor menajere de pe proprietatea reglementată vor fi elaborate conform cu cerințele si specificațiile avizelor de amplasament si a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de către Compania de Apa Arad, în etapa obținerii avizelor tehnice.

2. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la bdul Dragalina si str. Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Soluțiile tehnice privind amplasamentul din perspectiva alimentării cu apă potabilă vor fi elaborate de către Compania de Apa Arad s.a. Aceste soluții tehnice vor fi elaborate în perioada avizării tehnice a lucrării de urbanism.

3. În situația în care vor avea loc deteriorări ale împrejurimilor cu care ne învecinăm, din cauza lucrărilor efectuate în incintă, lucrările de reparații vor fi efectuate cu promptitudine si suportate ca si cost de către inițiatorul proiectului. Lucrările de execuție vor fi realizate ca si lucrările ce au fost executate la imobilele învecinate, inclusiv ca si execuția de pe terenul str. Dacilor colț cu str.Paris.

4. Proiectul asigură numărul de locuri de parcare conform reglementărilor HCL Arad 187/28.03.2024.

5. Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Va reamintim că în jur există clădiri cu regim de înălțime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Se va elabora studiu de însorire.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați si afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.38424/25.04.2024, proprietarul imobilului din str. W.A.Mozart nr.2, ne transmite următoarele:

1. Nu sunt de acord cu construirea de cale de acces rutier pe linia de graniță dintre proprietatea mea și cea pe care se dorește a se construi, ci așa cum prevede Codul Civil art.112, adică până la maximum 60cm de linia de hotar.

Solicit lucrări de consolidare pe toată lungimea liniei de hotar, întrucât cota carosabilului va fi cu cca 1,5m sub cota zero. Dacă se dorește înlocuirea gardului existent, sunt de acord cu un gard de 2 metri înălțime care să nu permită accesul vizual, făcut pe cheltuiala investitorului.

2. Referitor la solicitarea aprobării unui regim de înălțime maxim de D+P+3E+1Er, nu sunt de acord și cer să se respecte prevederile PUG-ului în vigoare - P+2E.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.40474/30.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a obiectiilor transmise de către proprietarul imobilului direct învecinat cu terenul supus reglementărilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE „, amplasament în mun.Arăd, b-dul. Dragalina nr.11 și str. Dacilor nr.6, în etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual următorul răspuns:

1. În situația în care nu veți fi de acord cu realizarea căii de acces în incinta proprie, până lângă limita de proprietate, aceasta poate fi retrasă cu 60 cm în interiorul incintei proprii, în dreptul proprietății d-voastră. Dar din punct de vedere constructiv, caile de acces nu se înatabulează în extrasele CF ca și construcții.

2. În situația în care se va decide modernizarea împrejurimii existente pe limita de proprietate comună între imobilul reglementat prin PUZ și proprietatea deținută de către d-voastră, această modernizare nu va depăși înălțimea de 2 m, va fi opacă pentru a nu permite accesul vizual între proprietăți iar costul cu realizarea acestei modernizări va fi suportat integral de către inițiatorul acestui demers.

3. Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Vă reamintim că în jur există clădiri cu regim diferit de înălțime, respectiv P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor și de asemenea și pe b-dul Dragalina).

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.38431/25.04.2024 proprietarii apartamentelor din str. W.A.Mozart nr.2A ne transmit următoarele:

”1.Solicităm refacerea documentației depuse în sensul în care construcțiile de cărămidă și planșeu de beton armat din str. W.A. Mozart nr 2/A - CF 307185 - cu destinația garaje, care sunt situate la hotarul cu terenul pe care urmează a se construi, NU SUNT MENTIONATE, nici în partea scrisă, nici în partea desenată a memoriului depus.

Mentionăm că nu suntem de acord cu construcția unei căi de acces rutier până la linia de hotar, pe toată lungimea liniei de hotar, la mai puțin de 60 cm distanță.

Solicităm efectuarea de lucrări de consolidare, întrucât cota carosabilului va fi cu mult sub cota fundației garajelor (str. Mozart nr 2/A) și a gardului despartitor, care este din cărămidă (art. 112, Cod Civil).

2. Referitor la regimul de înălțime maximă, solicităm respectarea reglementărilor PUG-ului în vigoare. Solicitarea investitorului pentru un regim de înălțime maxim D+P+3+1Er depășește cu 2 etaje prevederile PUG și față de înălțimea clădirilor de pe strada Dacilor.

Putem fi de acord cu un regim de înălțime maximă care să nu depășească înălțimea imobilului alăturat (str. Dacilor, nr 4).

Avem convingerea că se ține cont de obiectele noastre la aprobările care se vor emite și că vom fi consultați și la următoarele etape.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.43580/14.05.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a obiectiilor transmise de către coproprietarii imobilului direct învecinat cu terenul supus reglementărilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ „ANSAMBLU LOCUINTE

COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE „, amplasament in mun. Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 si str. Dacilor nr. 6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual urmatorul raspuns:

1. Proiectul propus va fi completat cu informatia omisa, referitoare la garajele amplasate pe limita de proprietate, in incinta d-voastra. La momentul vizitei pe teren acestea nu au putut fi observate de catre echipa de topografie din cauza gardului dintre cele 2 proprietati si nici in evidentele cadastrale acestea nu se observa deoarece proprietatea d-voastra nu are date cadastrale actualizate. Dar vom tine cont de aceasta observatie si lucrarea va fi completata. In prima etapa aceasta completare a fost facuta de catre firma de topografie, iar in etapele urmatoare, acestea vor fi adaugate si in lucrarea de urbanism. A fost refacut si planul de situatie topografica cu viza OCPI.

Lucrarile de amenajare acces in incinta vor pastra retragere de 60 cm fata de limita de proprietate. Pentru amenajarea parcarii la demisolul imobilului, vor fi executate toate lucrarile de consolidare necesare, pe cheltuia initiatorului proiectului.

2. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientarii fata de punctele cardinale, va reamintim ca imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord fata de imobilul de la nr. 8, practic est imposibil sa va umbrim. Studiul de insorire va fi elaborat si in mod cert va arata ca imobilul de la nr. 8 umbreste terenul de la nr. 6 si nu invers.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 20.05.2024.

Prin adresele înregistrate cu nr. 39426/29.04.2024 și 44232/16.05.2024 proprietarul imobilului din P-ța Arenei nr. 3 ap. 2, ne transmite următoarele:

”Buna ziua, va scriu observatiile mele ca vecin direct cu investitia. As dori sa pot participa la sendinta pentru avizul arhitectului sef, online sau telefonic, nu sunt mereu in Arad.

In primul rand, doresc sa atrag atentia proiectantilor ca regimul de inaltime din vecinatate nu este cel descris de ei, nu toate cladirile vecine au P+4.

In al doilea rand, doresc ca suprafetele inierbate sa fie pe sol natural, nu pe o terasa care nu o sa fie niciodata verde, este ridicol ca Aradul sa fie printre singurele municipii din tara in care spatiul verde sa nu fie pe sol natural.

In al 3 lea rand, toate corpurile propuse sa aibe o retragere de minim h/2, conform RGU, fata de limita posteriora, retragerea aceea de 2.00m pentru un bloc de 4 niveluri supraterrane incalca orice principiu urbanistic, inclusiv din tara noastra.

In al 4 lea rand, se propune o crestere de regim de inaltime, in situatia in care se permite demisol, fara legatura cu punctul 2, sa se renunte la etajul retras de la corpul B.

In al 5 lea rand, nu este in regula sa existe functiuni comerciale in spatele unei parcele, care cel mai probabil o sa fie accesate prin accesul comun de langa Omniasing, este un acces utilizat de 4 locuinte colective, exista o comunitate, care intr-adevar, poate sa creasca sau sa se dezvolte, dar spatii comerciale, trebuie sa se afle la un drum public, nu in spatele parcelei, este ciudat ca o activitate publica se se propuna intr-un spatiu privat sau semi public.

Pe scurt, corpul B prezinta multe probleme care nu au legatura cu urbanism, ar fi mai potrivita propunerea unui singur corp, aflat la front, cat de mare si cu cate apartamente se doreste de beneficiar in conformitate cu aprobarile arhitectului sef. Spatiu verde sa fie pe sol natural, nu crede nimeni ca terasa aia o sa fie vreodata verde.

Ar fi singura parcela cu 2 corpuri de locuinte colective din zona.”

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.46070/22.05.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

În partea scrisă a lucrării de urbanism, respectiv în Memoriu, proiectantul general face următoarele mențiuni, în ce privește regimul de înălțime al proprietăților învecinate: „Incinta propusă spre reglementare se învecinează direct cu următoarele imobile:

Nord – imobile locuințe colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad), imobile locuințe individuale (CF nr. 344348 Arad);

Est – str. Dacilor;

Sud – imobil locuințe colective D+P+1E (CF nr. 30226 Arad 5), imobile locuințe individuale (CF nr. 314042 Arad);

Vest – terenuri proprietate privată reprezentând curți ale imobilelor de locuințe colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad, CF nr. 304189 Arad, CF nr. 304187 Arad)”. Nici o

Nici o în documentația elaborată de către Tara Plan s.r.l. nu se regăsește afirmația dvs. privind regimul de înălțime al proprietăților învecinate exclusiv P+4.

Prin Hotărâre de Consiliu Local Arad, se prevede ca și soluții acceptate pentru amenajare zone verzi în incintă, următoarele variante constructive: pe sol, pe terase orizontale înierbate, structuri verticale înierbate. Soluția propusă prin proiect utilizează variantele aprobate prin HCL Arad.

Retragerea de 2,00 m la care faceți referire este o situație limitată pe un tronson cu lungimea de 6,00 m, data fiind configurația terenului. Este o retragere față de limita laterală a proprietății, într-o zonă în care cea mai apropiată construcție se află la o distanță de minim 15,00 m, 22,50 m, 20,50 m, 22,00 m. Retragerea minimă laterală, cu excepția tronsonului de 6,00 m, este la corp B de 3,60 m. La corp A va fi minim 0,00 m și maxim 0,60 m.

Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Vă reamintim că în jur există clădiri cu regim diferit de înălțime, respectiv P+4E, P+10E, P+3E, P+2E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor și de asemenea și pe b-dul Dragalina).

Proiectul propune exclusiv la parter corp A amenajarea unui spațiu cu destinația birouri, care se încadrează la funcțiunea servicii. În corpul B se propune a fi accommodat exclusiv spații cu destinația de locuire.

Ne păstrăm propunerea ca în incintă să avem 2 corpuri separate de clădire, pentru a permite locuințelor de pe str. Mozart o însoțire neafectată, aceste proprietăți aflându-se poziționate la nord de incinta reglementată.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 23.05.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări până la această dată.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		05 IUN. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		31.05.2024

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 12355 din 15.07.2024

Ca urmare a notificării adresată de **SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL**, cu sediul în municipiul Arad, str. Avrig, nr. 25-29, et. 4, ap. 14, județul Arad privind planul „Întocmire PUZ și RLU “Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 6 și b-dul G-ral Dragalina, nr. 11, jud Arad, identificat prin CF nr. 347982, 347983 - conform CU nr. 1366/28.08.2023, înregistrată la APM Arad cu nr. 1192/R/5902 din 01.04.2024 și completările ulterioare cu nr. 2334/R/10927/20.06.2024, 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;

Agencia pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr. 7452/24.04.2024 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus „Întocmire PUZ și RLU “Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 6 și b-dul G-ral Dragalina, nr. 11, jud Arad, identificat prin CF nr. 347982, 347983 Arad, jud. Arad, Titular **SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL**, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Planul prevede realizarea unui ansamblu rezidențial locuințe individuale, spațiu comercial. Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad.

Conform P.U.G. Municipiul Arad aprobat, incinta se află în Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 31, subunitate funcțională Lm III 65, cu interdicție de construire până la aprobare PUZ și RLU. Prevederile PUG aprobat pentru zona de amplasament sunt: monumente protejate, subzonă rezidențială.

Amplasamentul are o suprafață totală de 1669 mp iar prin PUZ se propune un ansamblu compus din 2 corpuri de clădire cu regimul maxim D+P+3E+1Er, care însumează un număr maxim de 21 de unități cu maxim de 20 de apartamente cu 2,3 și/sau 4 camere și un spațiu comercial/de servicii parțial la parterul corp A. Totodată, la nivelul demisolului ansamblului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente funcțiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcări se realizează din str. Dacilor, prin intermediul unei rampe auto iar ieșirea de pe proprietate se va

realiza în b-dul Gen. Ion Dragalina. La nivelul parterului, între cele 2 corpuri de clădire, deasupra demisolului, se va amenaja parte din zona verde aferentă funcţiunii propuse.

BILANŢ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI

BILANŢ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTĂ		SITUATIE PROPUŞĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zonă de locuinţe individuale cu funcţiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zonă de locuinţe colective cu funcţiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Construcţii cu destinaţia locuinţe colective şi servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incintă, inclusiv terase verzi deasupra demisolului (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alei pietonale deasupra demisolului	0,00	0,00%	167	10,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje şi amenajări tehnico-edilitare de incintă	0,00	0,00%	501	30,00%
TOTAL GENERAL	1.669	100%	1.669	100%

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

Vecinătăţile terenului propus spre reglementare sunt:

Nord - imobile locuinţe colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad), imobile locuinţe individuale (CF nr. 344348 Arad);

Est - str. Dacilor;

Sud - imobil locuinţe colective D+P+1E (CF nr. 30226 Arad 5), imobile locuinţe individuale (CF nr. 314042 Arad);

Vest - terenuri proprietate privată reprezentand curţi ale imobilelor de locuinţe colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad, CF nr. 304189 Arad, CF nr. 304187 Arad).

În vecinătatea amplasamentului, terenurile au preponderent zonă locuinţe, şi funcţiuni complementare servicii şi comerţ, astfel că planul de faţă asigură compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor propuse şi funcţiunile dominante din zonă, contribuind la dezvoltarea zonei.

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

Investiţia va crea cadrul ca activităţile viitoare preconizate să fie în concordanţă cu prevederile legale privind amplasamentul, natura şi amploarea investiţiei şi condiţiile de funcţionare să nu prezinte nici un efect semnificativ, potenţial negativ asupra mediului.

Proiectul ţine cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislaţia în vigoare şi are la bază principiul dezvoltării durabile. PUZ -ul nu prevede realizarea unor obiective în care să se desfăşoare activităţi cu impact asupra mediului.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentarea cu apă: necesarul de apă potabilă şi cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reţeaua publică.

Evacuare ape uzate: apele uzate menajere provenite de la locuinţele vor fi colectate şi deversate în reţeaua publică de canalizare menajeră a municipiului Arad.

Canalizare pluvială: apele pluviale provenite de pe acoperişul clădirilor propuse sunt considerate ape convenţional curate si vor fi dirijate fie către spaţiile verzi fie către gurile de scurgerea ale reţelei de canalizare pluvială şi mai apoi deversate în reţeaua de canalizare pluvială a oraşului

- apele colectate de pe platformele carosabile şi parcuri vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în reţeaua de canalizare a oraşului.

Energia electrică: se va face printr-un racord la reţeaua stradală existentă în zonă.

Gaze naturale: se va realiza prin bransarea la reţeaua de distribuţie gaze naturale a municipiului Arad.

e) Relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu:

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

Implementarea planului va ţine cont de dezvoltarea zonei în perspectivă şi se va respecta legislaţia specifică din domeniul protecţiei mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislaţiei de mediu în vigoare pentru funcţiunile propuse;

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

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

În cazul acestui plan/proiect, impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape:

- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;
- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) Natura cumulativă a efectelor

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

c) Natura transfrontieră a efectelor

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

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

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

Pentru plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 2925/22.04.2024 de Direcția de Sănătate Publică Arad, în care se menționează că **planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică**.

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

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 1669 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

Terenul va fi ocupat parțial de suprafețe construite, urmând ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi, căilor de acces și platformelor de parcare împreună cu alei pietonale

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

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

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;

Protecția calității apelor:

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

- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

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

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

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;

Spații verzi

În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate de minim 25,00 %.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, gazon, etc.

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.

Parcaje vor fi amenajate locuri parcare autoturisme angajați/clienti, parcaje autovehicule de transport de tonaj redus și platforme de aprovizionare, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996. Se vor amenaja la sol în incintă cca. 32 locuri parcare pentru autoturisme.

Obligațiile titularului

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;

- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- 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 produși de surse staționare; și a oricăror acte normative care reglementează acest tip de planuri/proiecte.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Dovada achitării tarifului corespunzător procedurii (OP din 29.03.2024);
- Certificat de urbanism nr. 1366/28.08.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 07 din 25.03.2024 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare întocmit de SC Tara Plan SRL;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată în data de 01.04.2024;
- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative dată în data de 01.04.2024;
- Certificat de Înregistrare 35677249, Seria B, nr. 3145756, J2/264/18.02.2016 eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad;
- Extras de carte funciară nr. 347982 Arad, 347983 Arad emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Adresa 36017/A5/19.04.2024 emis de către Primăria Municipiului Arad, Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Monumente Protejate, înregistrat la APM Arad cu nr. 7257/22.04.2024 prin care se comunică a membri comisiei au fost de acord cu soluția propusă;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 2925/22.04.2024, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Cerere în vederea emiterii avizului pentru amplasamentul nr. 12239/10.04.2024 și Acord emis de Compania de Apă Arad SA;
- Proces verbal nr. 7452/24.04.2024 întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- Anunțuri privind consultarea primei versiuni a panului și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în „Jurnal Arădean” din 29.03.2024 și 01.04.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 25.06.2024, înregistrat la APM Arad cu nr. 2411/R/1114 din 25.06.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 21.06.2024.

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

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.

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

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul

prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

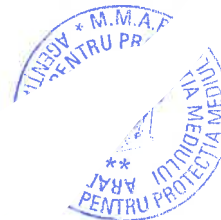
În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține act de reglementare înaintea demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018.

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

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica



Șef Serviciu Avizare, Autorizații
Bociort Claudiu

Întocmit,
Muntean Alexandru

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



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

Nr. 12239 din 18.06.2024

Către,

Promoții și Construcții Moț SRL

Loc. Arad, str. Avrig, nr. 25-29

spre știință:

○ SC Tara Plan SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 12239 din 10.05.2024, prin care se solicită aviz de:

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

Elaborare PUZ și RLU -Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Dacilor, nr. 6, B-dul Dragalina, nr. 11, CF. nr. 347982, 347983

Beneficiar: **Promoții și Construcții Moț SRL**

Adresa beneficiarului: Arad, str. Avrig, nr. 25-29

Certificat de Urbanism nr. 1366 din 28.08.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

a c o r d

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

○ Proiectant: SC Tara Plan SRL

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Bôrha Gheorghe-Vasile

ARAD

acord (condiții, mențiuni, observații)

Nr. 12239 din 10.05.2024

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

Elaborare PUZ și RLU -Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Dacilor, nr. 6, B-dul Dragalina, nr. 11, CF. nr. 347982, 347983

Beneficiar: Promoții și Construcții Moț 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(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui *Aviz de Soluție Tehnică*.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de *Soluție Tehnică*.
3. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Satelor Drăgani 2-4 Arad, județul Arad România, Cod postal 510378

CIF/CA: RO 1683463, OMC: X2/110/21 02 4981

Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei

IBAN: RO72 2507 0015 0061 5684 0001 - BCR



5030712/26-04.24

Tel: +40 257 270 840

+40 257 270 843

fax: +40 257 270 981

apacanali@caarad.ro

www.caarad.ro

program între 8:00 - 16:00

O.P.

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



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

1.1. Denumire obiectiv(*1) ELABORARE P.U.Z. și R.L.U.- ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

1.2. Amplasament obiectiv(*1) MUN. ARAD, str. DACILOR, nr. 6, B-DUL G-RAL DRAGALINA, nr. 11, CF nr. 347982, 347983 ARAD

1.3. Beneficiar(*1) PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL

Adresa(*4) JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. AVRIG, NR. 25-29

Tel. 0749 111 572

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

Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. 35677249 contbanca

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

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1366/28.08.2023 Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

jud. ARAD, mun. ARAD, str. DACILOR, nr. 6, B-DUL G-RAL DRAGALINA, nr. 11, CF nr. 347982, 347983 ARAD

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

LA REȚEA

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1):

2.2.b.1. Branșament de apă(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat

LA REȚEA

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

LA REȚEA

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

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A
102 / 1251 / 2006
CUI RO 1883251

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

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

ÎNTOCMIT(*2)

ARH. TUȚU ANDREEA



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

AVIZ FAVORABIL

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

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

**FIȘA DE COMPLETARE A FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ C.A. ARAD ÎN VEDEREA CERERII
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(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

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

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

NOTA:

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

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

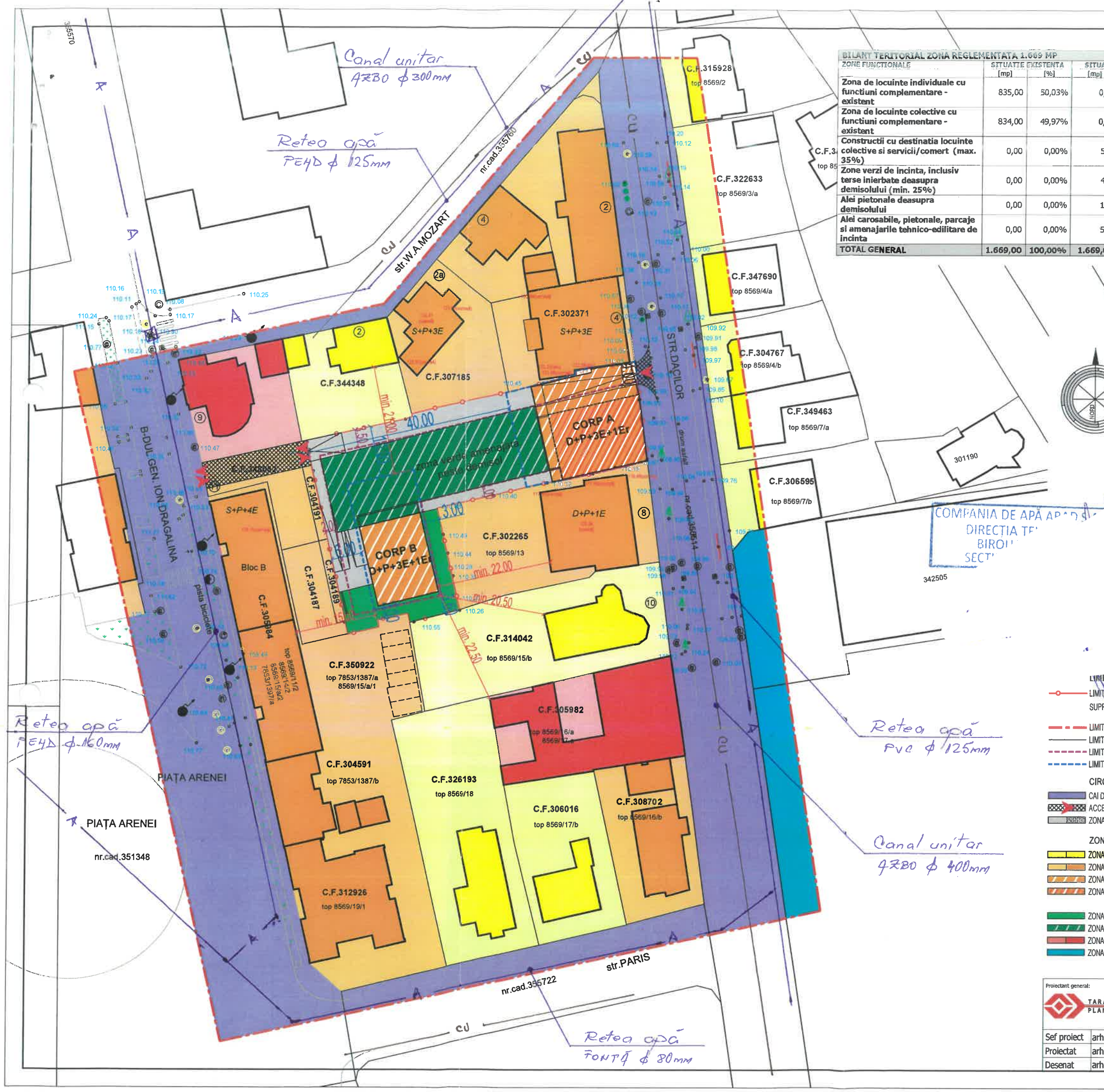
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

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

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

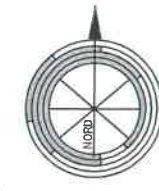
(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..

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



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP			
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA [mp]	SITUATIE EXISTENTA [%]	SITUATIE PROPUISA [mp]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584
Zone verzi de incinta, inclusiv terse inierbate deasupra demisolului (min. 25%)	0,00	0,00%	417
Alei pietonale deasupra demisolului	0,00	0,00%	167
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	501
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP			
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA [mp]	SITUATIE EXISTENTA [%]	SITUATIE PROPUISA [mp]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.276	23,75%	3.441
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	6.701	37,23%	5.867
Zona de servicii/comert - existent	1.073	5,96%	1.073
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669
Cai de comunicatii rutiere - existent	5.450	30,28%	5.450
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000



PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11
2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. (corp A si corp B - la nivelele P + 3E + Er) = 35%
POT max. al demisolului pentru parcare si circulatii verticale = 70%
Costul locuiri si servicii complementare (nivelele P + 3E + 1Er): 1,95
Costul locuiri si servicii complementare + parcare demisol (D+ P + 3E + 1Er): 2,40
Costul inaltimii:
Corp A: max. D+P+3E+1Er
Corp B: max. D+P+3E+1Er
Parcare acoperita: Demisol si terasa inierbata- zona verde
Corp A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;
Corp B : Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala.
etaj retras: 18,00 m
H max atic etaj 3 : 18,00 m
(min. 417 mp)

- LEGENDA**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL DEMISOLULUI
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent
 - ACCESE AUTO IN INCINTA - propus
 - ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI INSTALATIILOR EDILITARE - propus
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - propus
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii si comert la parter)- propus
 - ZONA VERDE AMENAJATA - propus
 - ZONA VERDE AMENAJATA PESTE DEMISOL - propus
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - existent
 - ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE - existent



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR:	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL	Pr. nr.:
	mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu cod postal 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO tel. 0749.111.573 fax 072 e-mail: dr	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	334/2024
Sef proiect	arh. Tudor Andreia	ADRESA:	mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11	P.U.Z.
Proiectat	arh.stag.Holomei Oana	Scara:	1:500	Nr. planșă 02A
Desenat	arh.stag.Holomei Oana	DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
		feb. 2024		



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 25842065 din 30/01/2025

Catre

PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD**, **Strada Avrig, nr. 25-29**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **25842065 / 22/01/2025**, pentru obiectivul "**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE**" cu destinatia "**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE**" situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Dacilor, nr. 6,11**, bl. - , et. - , ap. - , **CF 347982, 347983 ARAD**, nr. cad. **347982, 347983**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 25842065 / 30/01/2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. 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; B. 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, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. 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; D. 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; E. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; F. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DEȘCHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; G. 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; H. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES

20kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; I. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 20kV, LES 0,4 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; J. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 20kV, LES 0,4 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; K. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ; L. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); M. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 20kV, LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00; N. Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; O. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV, este inaltimea stalpului ex. in zona, cf. PE 106/2003;

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

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: cf. **ATR**, 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 **RETELE ELECTRICE ROMANIA 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. 1366 / 28/08/2023, respectiv pana la data de 28/08/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **2** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

Inginer Sef Zona Arad

Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA-IOAN CIORTAN

Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: 1a 31/01/2025
la 17:17:02 UTC

Verificat

-

Intocmit

Huruba Petrica

PETRICĂ DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
1a 30/01/2025 la
13:43:23 UTC

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

Responsabil _____

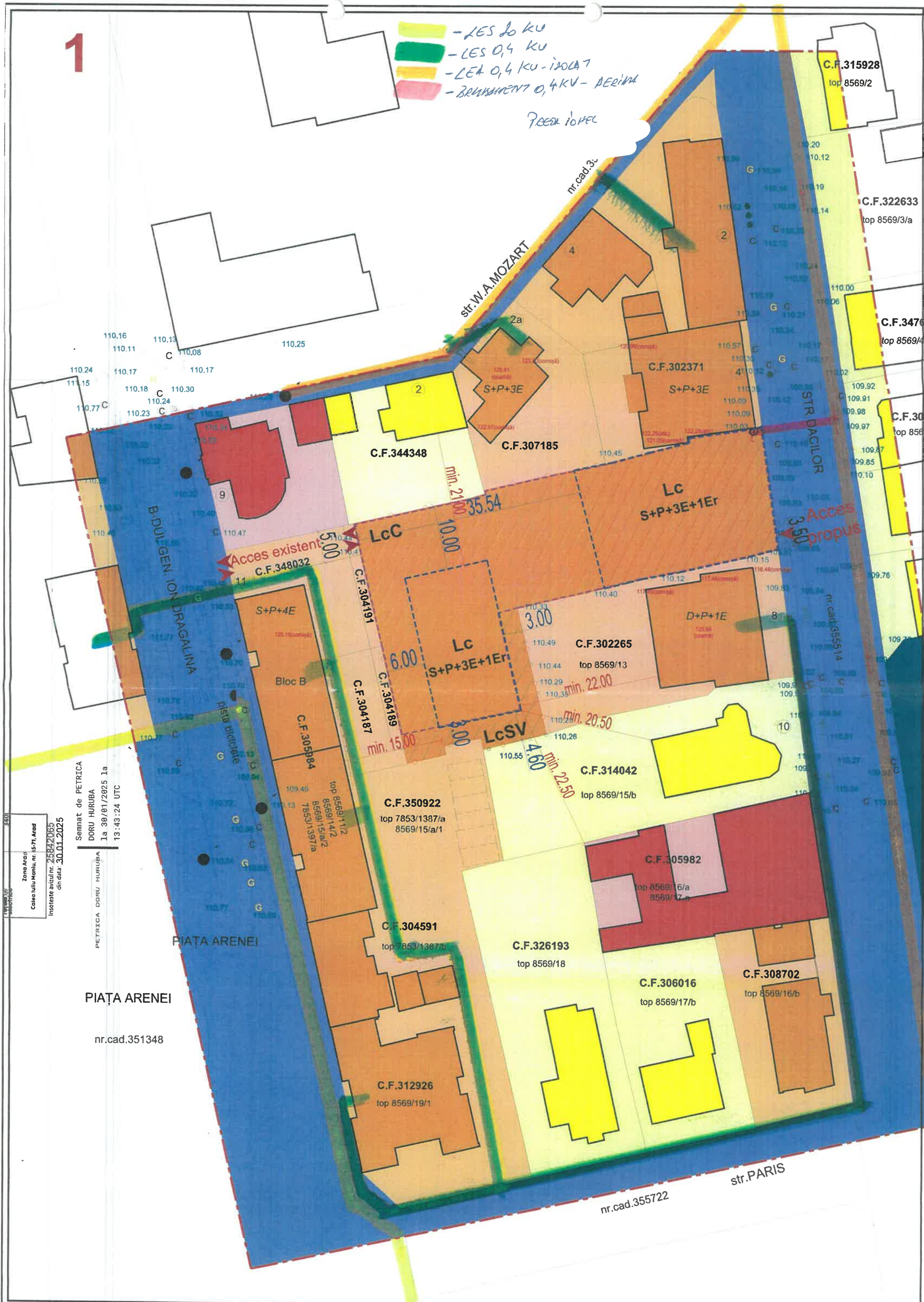
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

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

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

- LES 20 KU
- LES 0,4 KU
- LET 0,4 KU - izolat
- BRUKNEMET 0,4 KV - AERIN

Peak 10HFL



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.276	23,75%	3.441	19,12%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	6.701	37,23%	5.867	32,59%
Zona de servicii/comert -existent	1.073	5,96%	1.073	5,96%
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cal de comunicatii rutiere - existent	5.450	30,28%	5.450	30,28%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%
CUT max. = 1,70
Regim de inaltime: CORP A: max. S+P+3E+1Er CORP B: max. S+P+3E+1Er
CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H etaj 3 – Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala; H max. etaj retras: 18,00 m; CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 18 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL SUBSOLULUI
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent
- ACCESSE AUTO IN INCINTA - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA CIRCULATII DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI INSTALATII EDILITARE - propus

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (la nivelul parterului, exclusiv la corp de cladire A)- propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE- propus
- ZONA DE SERVICII/COMERT - existent
- ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE - existent

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea
zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona rezidentiala - locuinte colective;
si urmatoarele subzone functionale complementare:
LcC - zona cai de comunicatie;
LcSV - spatii verzi amenajate de incinta.



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, Jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: daniela.arsachi@gmail.com	BENEFICIAR:	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL	Pr. nr.:	
		DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024
		ADRESA:	mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11		
		OBIECT:	500		P.U.Z.
		DENUMIRE PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Nr. plansa 02A
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea				
Proiectat	arh. Holomei Oana				
Desenat	arh. Holomei Oana				

Proiectant TARA PLAN SRL

S.C. CET HIDROCARBURI S.A.
INTRARE NR. 410
DATA 20. DEC. 2024

FIȘĂ TEHNICĂ TERMOFICARE

în vederea emiterii AVIZULUI DE AMPLASAMENT

pentru obiectivul / lucrarea "Elaborare PUZ si RLU:"ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTA
SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"

I. DATE GENERALE

1. Baza Legală:

- Legea 325/2006 „Legea energiei”;
- Legea nr.10-1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Ordinul 91/2007 ANRSC;
- HCLM Arad nr.59/2008;
- Normativ PE 207/80;
- Normativ I 13-2015;
- Normativ I 9-2015;
- Normativ NP-029-02;
- Normativ NP-059-02;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferentă capacităților energetice prin Ordinul 4/2007 al ANRE.

2. Conținutul documentațiilor:

- Certificat de urbanism (copie);
- Extras din documentația tehnică al obiectivului / lucrării, care să cuprindă obligatoriu următoarele:
 - a. Memoriu tehnic privind scopul/descrierea obiectivului/ lucrării și condițiile de executare - 1 exemplar;
 - b. În cazul solicitării avizului de amplasament pentru extindere, modificare rețea și bransament gaze naturale la condominii unde se intenționează montarea unui alt sistem de încălzire și preparare a apei calde de consum, documentația va cuprinde în mod obligatoriu următoarele:
 - Acordul de acces la rețeaua de gaze naturale emis de distribuitor;
 - Acordul vecinilor de apartament atât pe orizontală cât și pe verticală cu privire la intenția de realizare a unui sistem individual de încălzire;
 - Acordul scris al Asociației de Proprietari exprimat prin Hotărârea Adunării Generale cu privire la intenția de realizare a altui sistem individual/condominal de încălzire;
 - Documentația tehnică care reconsideră ansamblul instalației termice avizată de furnizor.
 - c. Planuri de încadrarea în zonă, anexă la CU - 2 exemplare;
 - d. Planuri de situație al imobilului, scara 1:500 - 2 exemplare.

3. Durata de emitere a avizului:

Se calculează la 15 zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete la SC CET HIDROCARBURI SA.

Avizul este valabil 1 an de la data emiterii.

4. Date de identificare beneficiar lucrare:

- Denumirea beneficiarului lucrării PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL
- Persoana de contact URSACHI DANIELA
- Număr de telefon 0749 111 572
- Nr. ordine de înregistrare la Oficiul Comerțului și anul (pentru firme) J2/264/18.02.2016
- Codul fiscal (pentru firme) 35677249
- Contul (pentru firme) RO48PIRB0200748871001000
- Banca (pentru firme) FIRST BANK

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Regulamentului nr. 679/27.04.2016 adoptat de Parlamentul European si Consiliul Uniunii europene.

II. CONDITII TEHNICE SI RESPECTII SPECIFICE LUCRĂRILOR / OBIECTIVULUI

- a) Amplasament jud. Arad, mun. Arad, str. Dacilor nr. 6 b-dul G-ral Dragalina, nr. 11
- b) Modificare Rețea/Bransament/racord (traseu, dimensiuni, cote) _____
- c) Rețea/Bransament/racord nou (traseu, dimensiuni, cote) _____
- d) Caracteristici tehnice care trebuiesc asigurate prin proiect _____

PROIECTANT TARA PLAN SRL

III. TAXA DE AVIZARE

- Temei legal - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 330/21.08.2020.
- Modalitatea de plată: casieria SC CET HIDROCARBURI SA.

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

AVIZ FAVORABIL de AMPLASAMENT

Executării lucrărilor/obiectivului specificat în fișa tehnică fără/ cu următoarele condiții:

Se vor respecta prevederile Legii 325/2006 și HCLM nr. 423/2023

2

Înainte de executarea lucrării, beneficiarul are obligația de a anunța și solicita asistență tehnică din partea SC CET HIDROCARBURI SA la numărul de telefon 0257-231367.

Data *15.01.2025*

SC CET HIDROCARBURI SA

Director General
ing. Ciulean Victor



Șef Serviciu Tehnic Proiectare
ing. Meșter C

Inginer Șef
ing. Șandru Marius-Florin

Întocmit



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,0%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,9%	0,00	0,00%
Construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zona verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alci carosabile, pietonale, parcaje și amenajările tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.276	23,75%	3.441	19,12%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	6.701	37,23%	5.867	32,59%
Zona de servicii/comert -existent	1.073	5,96%	1.073	5,96%
Zona de complexe sportive -existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii și comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cai de comunicații rutiere -existent	5.450	30,28%	5.450	30,28%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Daciilor, nr. 6 și B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%

CUT max. = 1,70

Regim de inaltime:

CORP A: max. S+P+3E+1E

CORP B: max. S+P+3E+1E

CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;

H etaj 3 - Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala;

H max. etaj retras: 18,00 mp

CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m

Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

RT existent
RT obținut - existent
RT prior

LEGENDA

LIMITA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. Cf nr. 347982 Arad: 834 mp
Cf nr. 347983 Arad: 835 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUITABILITATE LA NIVELUL SUBSOLULUI
- LIMITA DE CONSTRUITABILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent
- ACCES AUTO IN INCINTA - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA CIRCULATII DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI INSTALATII EDILITARE - propus

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICIUMCOMERT (la nivelul parterului, exclusiv la corp de cladire A) - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE - propus
- ZONA DE SERVICIUMCOMERT - existent
- ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE - existent

SC CET HIDROCARBURI SA

Avizăm favorabil amplasamentul propus.
Se vor respecta condițiile impuse în fișa tehnică.

Arad, 15.01.2025
SERVICIUL TEHNIC PROIECTARE

Persoana generata:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.: 334/2024
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A cod postal 310010 Nr. Reg. Com. 362/2017 CUI 180212 J46/027		DEZLIPIRE PROIECT: PUZ H BLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Adresa: mun. Arad, str. Daciilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11		Sca: 1:500		OBJECT:		P.U.Z.
Data: feb. 2024		DEZLIPIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE				
Sef proiect:	arh. Tutu Andreea					
Proiectat	arh. Holometei Oana					
Desenat	arh. Holometei Oana					



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

Promotii si Constructii Mot

AVIZ DE PRINCIPIU

214897414/24.12.2024

Stimate domnule/doamnă Promotii si Constructii Mot,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214896681 din 23.12.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE PUZ SI RLU ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE /PRESTARI SERVICI CU AMENAJARILE AFERENTE** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Dacilor, Nr: 6, Bloc: -Dragalina 11, Ap: -, Nr.CF:347983; Strada: Dacilor, Nr: 6, Bloc: -Dragalina 11, Ap: -, Nr.CF:347982

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 24.12.2025 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ADRIANA
BODNAR

Digitally signed by
ADRIANA BODNAR
Date: 2024.12.24
09:46:40 +02'00'

Emitent,
Madalin-Nicolae Crisan

MADALIN-
NICOLAE
CRISAN

Digitally signed by
MADALIN-
NICOLAE CRISAN
Date: 2024.12.24
09:25:59 +02'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

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

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

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



- | | |
|--|---|
|  Imobil ce face scopul avizului |  Imobile |
|  Retea in lucru |  Retea Presiune Medie |
|  Retea Presiune Joasa |  Retea Presiune Redusa |

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214897414/24.12.2024

Madalin-Nicolae Crisan



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

Aviz

To: PAUL MOT
Company: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL
Fax:
Telefon: 0749111572
Date: 24-12-2024

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 3
aceasta:
Referinta: AFO460068/18891/1752
8

Referitor la cererea dvs. din data de **19-12-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

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



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 24-12-2024
Referinta: AFO460068/18891/18891

Catre:
PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL
PAUL MOT
Conform Certificat de Urbanism nr.1366 din 28.08.2023

In atentie,
PAUL MOT

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO460068/18891 din data 19-12-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
INTOCMIRE PUZ SI RLU - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI
SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE, Conform Certificat de Urbanism nr.1366 din 28.08.2023, Arad,
Arad
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

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

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

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

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

DIRECTOR OPERATIUNI

1



COORDONATOR

TIMENT

Ing.Violet A"



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

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

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

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

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

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel

INTOCMIT

Ing. Viorel ...a



Anexa aviz AFO460068/18891

Traseul FO Orange Romania SA

Legendă

- Traseul aerian
- Traseul subteran

Google Earth

100 m

N

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.122.203
din 20.01.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.203 din 08.01.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: "PUZ ȘI RLU: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada DACILOR, G-RAL DRAGALINA, numărul 6, 11, CF nr. 346982, 347983, 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-NI

AE G

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.122.202
din 20.01.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.202 din 08.01.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: "PUZ ȘI RLU: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada DACILOR, G-RAL DRAGALINA, numărul 6, 11, CF nr. 346982, 347983, 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



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. 212/29.04.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia

SC PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT SRL

Localitatea: Arad, str. Avrig, nr. 25-29, et. 4, ap. 14, jud. Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Dacilor, nr. 6 și b-dul General Dragalina, nr. 11, CF nr. 347982, 347983, județul Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

P.U.Z. și R.L.U. – ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE

FAZA: PUZ

Proiect nr: 334/2023

Proiectant: TARA PLAN SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 933/29.04.2024
Cotuna Cristina, medic primar igienă.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-
Gabriela
Irimie

Digitally signed
by Cecilia-
Gabriela Irimie
Date: 2024.04.29
09:27:34 +03'00'

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA



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. 14151 din 16.01.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 20345 din 19.12.2024 (AR-23276), adresată de societatea Promoții și Construcții Moț S.R.L., în calitate de proprietar imobil și inițiator P.U.Z.;

În baza *Memoriului de prezentare* P.U.Z. - proiect nr. 334/2023/februarie 2024 elaborat de societatea Tara Plan S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1366 din 28.08.2023, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține elemente de infrastructură de telecomunicații speciale;

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

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **Întocmire P.U.Z. și R.L.U. - Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente** - amplasament situat în municipiul Arad, strada Dacilor nr. 6 și B-dul General Dragalina nr. 11, județul Arad, înscris în C.F. Arad: nr. 347982 și nr. 347983, identificat prin nr. cad. 347982, respectiv nr. cad. 347983,

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), amenajare acces și branșarea la utilități a obiectivului de investiții (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.), însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz;



Neclasificat
1/2

Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0783 Arad, telefon nr. 021/309.57.88, email: djtsar@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1366 din 28.08.2023 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad **și poate fi folosit doar pentru aprobarea documentației de urbanism.**

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII



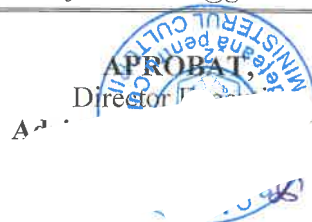


MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

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

Nr. 1316 / 22.01.2025



Către,

SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL

mun. Arad, str. Avrig nr. 25-29

AVIZ NR. 11 / U / 15.01.2025

Privind: PUZ Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente, mun. Arad, str. Dacilor 6 și bd. G-ral Dragalina 11

Statut LMI: Imobile situate în zona construită protejată "Ansamblul urban Arad", cod AR - II-a-B-00477 din LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015

Amplasament: mun. Arad, str. Dacilor nr. 6 și bd. G-ral Dragalina nr. 11

Nr. pr./faza/Den: **334/2023 / PUZ – ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRI AFERENTE**

Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A

Titular: SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL, mun. Arad, str. Avrig 25-29

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 1316/19.12.2024 cuprinde extrase CF, CU 1366/2023, aviz oportunitate, memoriu prezentare, încadrare în zonă, situația existentă, reglementări urbanistice, studiu volumetric, ilustrare urbanistică.

Se propun: Reglementări urbanistice cu stabilirea zonificării funcționale și a regulamentului de urbanism pentru construirea unui ansamblu rezidențial compus din 2 corpuri de clădire cu regim de înălțime maxim S+P+3E+1Er, cu spații comerciale/servicii parțial la parterul corpului A situat la frontul stradal al str. Dacilor, parcări la demisol, POTmax=35% la regimul S+P+3E+1Er, POT max=70% la Demisol, CUTmax 1,70.

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 1/15/2025, poziția 122/AR03 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice-12, prin DJC Arad, acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. **334/2023**, faza **PUZ – Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente**, mun. Arad, str. Dacilor nr. 6 și bd. G-ral Dragalina nr. 11, cu următoarele condiții:

– Respectarea retragerii de 3 m față de limita laterală stângă și alinierea la cornișă la clădirea existentă dreapta a corpului de clădire propus pe str. Dacilor.

Întocmit:

arh. Elisabeta COSMA consultant

Consilier Patrimoniul Imobil DJC Arad

Alice POPOVKA

Taxa de avizare este în valoare de 0 lei (scutire/conf. L422/2001 art.26).

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 27-01-2025.

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

Page
1 of 1



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22

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



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



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. Promoții și Construcții Moț S.R.L., cu sediul în Municipiul Arad, Strada Avrig Nr. 25-29, Etaj 4, Ap. 14, Județ Arad, înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr. 4125 din 17.02.2025, și a completărilor solicitate și depuse cu adresele 1393/04.04.2025 și F.N., înregistrate la Consiliul Județean Arad cu nr. 8763/04.04.2025.

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

AVIZ
Nr. 08 din 30.04.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, cu amenajările aferente” - intravilan Municipiul Arad, b-ul Gen. Ion Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr. 6, conform C.F. nr. 347983 și C.F. nr. 347982 Arad.

Inițiator: S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT S.R.L.

Proiect nr. 334/2024

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

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea Tuțu

Amplasare: intravilan Municipiul Arad, b-ul Gen. Ion Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr. 6, conform C.F. nr. 347983 și C.F. nr. 347982 Arad.

Delimitare:

- la nord: terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 302371, C.F. nr. 307185, C.F. nr. 334348 Arad, zonă locuințe individuale și colective;
 - la vest: terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 304191, C.F. nr. 304189, C.F. nr. 304187 Arad, zonă locuințe colective;
 - la sud: terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 302265, C.F. nr. 314042, C.F. nr. 350922 Arad, zonă locuințe individuale și colective;
 - la est: str. Dacilor.
- S zona incintă = 1.669,00 mp

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

- U.T.R. nr. 8 conform P.U.G. aprobat, respectiv Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 31, subunitate funcțională Lm III 65, conform P.U.Z. C.P. Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad 201/17.07.2014;
- regim de construire:
- funcțiuni predominante: locuințe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus; locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente; construcții comerciale pentru servicii (exclus ateliere); orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea;
- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;
- regimului de aliniere existent al construcțiilor;
- regimului maxim de înălțime admis în zonă;
 - H max = ;
 - P.O.T. max = ;
 - C.U.T max = ;
 - retragerea minimă față de aliniament = ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = .

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

- U.T.R. nr. 8 conform P.U.G. aprobat, respectiv Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 31, subunitate funcțională Lm III 65, conform P.U.Z. C.P. Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad 201/17.07.2014;
- regim de construire: S + P + 3E + 1Er;
- H max atic etaj 3 = 15,00 m;
- H max etaj retras = 18,00 m;
- P.O.T. max = 35%;
- C.U.T. max = 1,70;

- retragerea minimă față de aliniament (limita de est) = conform Cap. 2.3., subcap. 2.3.1., Art. 23 din regulament;

Regimul de aliniere față de frontul stradal – str. Dacilor:

- Corpul de clădire A se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Dacilor;
- Corpul de clădire B se va amplasa în interiorul proprietății, cu următoarele retrageri minime față de limita de proprietate estică – min. 3,00 m. Subsolului nu i se aplică această retragere minimă.

- retragerea minimă față de limita laterală nord = conform Cap. 2.3., subcap. 2.3.1., Art. 24, alin. (2) din regulament;

Corpul de clădire A se va amplasa la min. 0 m față de limita de proprietate, cu obligația să se genereze percepția de continuitate a frontului stradal.

Corpul de clădire B se va amplasa în interiorul proprietății, cu următoarele retrageri minime față de limita de proprietate nordică – min. 10,00 m. Subsolului nu i se aplică această retragere minimă.

- retragerea minimă față de limita laterală sud = conform Cap. 2.3., subcap. 2.3.1., Art. 24, alin. (3) din regulament;

Corpul de clădire A se va retrage min. 3,00 m. Subsolului nu i se aplica această retragere minimă, el putând fi amplasat și pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil în acest sens.

Corpul de clădire B se va amplasa în interiorul proprietății, cu următoarele retrageri minime față de limita de proprietate sudică – min. 3,00 m. Subsolului nu i se aplică această retragere minimă.

- retrageri minime față de limita posterioară (limita de vest) = conform Cap. 2.3., subcap. 2.3.1., Art. 24, alin. (4) din regulament;

Corpul de clădire A va fi retras cu minim 39,50 m, respectiv min. 43,00 m. Subsolului nu i se aplică această retragere minimă, el putând fi amplasat și pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Cod Civil în acest sens.

Corpul de clădire B se va amplasa în interiorul proprietății, cu următoarele retrageri minime față de limita de proprietate vestică – min. 5,00 m. Subsolului nu i se aplică această retragere minimă.

- circulații și accese:

Incinta este accesată din strada Dacilor, aflată pe latura estică a amplasamentului precum și din b-dul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul parcelelor identificate prin C.F. nr. 348032 Arad (nr. top. 8569/11/1/2) și C.F. nr. 304191 Arad (nr. cad. 14812) pe care este instituită servitute de trecere cu pasul și automobilul.

Noul ansamblu rezidențial se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil între carosabil și proprietate, cu o lățime de max. 3,5 m și din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor identificate prin C.F. nr. 348032 Arad și C.F. nr. 304191 Arad. Lățimea zonei carosabile existente între incinta propusă și B-dul Gen. Ion Dragalina este de 6,70 ml. Astfel, se propun 2 accesuri pe proprietate, fiecare cu intrare/ieșire.

Accesul pietonal în incintă se realizează din trotuarul străzii Dacilor sau b-dul Dragalina.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

- echipare tehnico-edilitară:

***alimentarea cu apă potabilă:**

Necesarul de apă potabilă și cea pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Dacilor și pe b-dul Dragalina, în fața amplasamentului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

***stingere incendiu:**

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

***apele uzate menajere:**

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea menajeră se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la rețeaua existentă pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apă Arad.

***apele pluviale:**

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate fie către spațiile verzi fie către gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială și mai apoi deversate în rețeaua de canalizare pluvială a orașului.

***alimentarea cu energie termică/gaze naturale:**

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale pe gaz, pompe de căldură etc.

Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin bransarea la rețeaua de distribuție gaze naturale a municipiului existentă pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

***alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică – se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zonă, pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

***gospodărire comunală:**

Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului, amplasată în conformitate cu normele de mediu și de igiena și sănătate ale populației.

Pentru zona de servicii, în cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității prestate se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

- zone de protecție impuse:

Respectarea retragerii de 3,00 m față de limita laterală stângă și alinierea la cornișă la clădirea existentă dreapta a corpului de clădire propus pe str. Dacilor (conform Aviz Nr. 11/U/15.01.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad).

- spații verzi:

Vor fi asigurate spații verzi amenajate în incintă în proporție de minim 25% din suprafața incintei reglementate (min. 417,00 mp), cu respectarea prevederilor H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor planta minim 9 arbori, conf. H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022, Art. 20.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia:

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1366/28.08.2023, emis de către Primăria Municipiului Arad.

Arhite
arh. Florian

scu





BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Aleii carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

LC - zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.598	25,54%	3.763	20,91%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	7.048	39,16%	6.214	34,52%
Zona de servicii/comert - existent	410	2,28%	410	2,28%
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cai de comunicatii rutiere - existent	5.444	30,24%	5.444	30,24%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LC - subzona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A	
POT max. = 35%	
CUT max. = 1,70	
Regim de inaltime:	
CORP A: max. S+P+3E+1Er	
CORP B: max. S+P+3E+1Er	
CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;	
H etaj 3 - Obligatie de aliniere la aticul constructiei existente invecinate la limita nordica;	
H max. etaj retras: 18,00 m;	
CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m	
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)	

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUBTERANE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE CONSTRUCTII SUPRATERANE
- RETRAGERE FATA DE FRONTAL STRADAL AL ETAJULUI RETRAS (Corp A) - min. 3 m
- ACCESURI AUTO IN INCINTA

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (la nivelul parterului, exclusiv la corp de cladire A)
- Lc-SV1 - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI DE INCINTA - amenajate peste nivelul subsolului
- Lc-SV2 - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI DE INCINTA DE TIP DEEP GREEN
- Lc-C - ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR DE INCINTA

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona locuinte colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A, cu urmatoarele subunitati functionale:

Lc-C - accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

Lc-SV1 - spatii verzi de incinta - amenajate peste nivelul subsolului, cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, amenajari loc de joaca pentru copii, mobilier urban, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

Lc-SV2 - spatii verzi de incinta amenajate la sol (tip deep green) cu procent redus de circulatii pietonale de incinta, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu

ANEXA la AVIZ nr. 08
Arhitect Șt.



Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, C. tel. 0749.111.572, e-mail: daniel@tara-plan.ro		BENEFICIAR: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.:
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024
Proiectat: arh. Holomei Oana		ADRESA: mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11		P.U.Z.
Desenat: arh. Holomei Oana		Scara: 1:500		Nr. plansa 02A
		Data: feb. 2024		
		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		



TARA PLAN s.r.l.

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

334/2024

PUZ si RLU

„ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI
SPATII COMERCIALE/PRESTARI
SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad

Nr. 02

Atestatul

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

„ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SRVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6, B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea accesului auto si pietonal din strada Dacilor (aflata la est de amplasament) si din b-dul Dragalina (aflata la vest de amplasament);
- Bransarea/racordarea la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor si din b-dul Dragalina, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- Amenajare zone verzi de incinta.

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

Etapă	Denumire lucrare	Perioada estimata executie	Investitor/Finantator
Etapă I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU “ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”	Mai 2025	-
Etapă II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE – accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	Iunie 2025	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE – accesuri,	August 2025	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

	utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ		
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	August 2025	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta	August 2027	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea in vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V.	August 2027	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Beneficiar,

**PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT
S.R.L.**

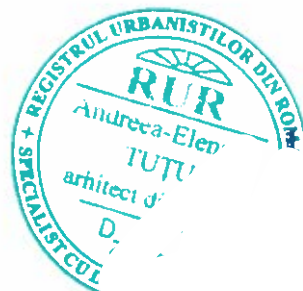
adm. Paul Mot

Paul Mot

Semnat digital
de Paul Mot
Data: 2025.02.17
10:02:59 +02'00'

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2



ANEXĂ la AV

Nr. **08**

Arhitect Șef

J. Arad

825



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



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



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



Diracția Arhitect-Şef
Nr. ad. 8763/30.04.2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția domnului Primar

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. aferent
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, cu amenajările aferente”
intravilan Municipiul Arad,
b-ul Gen. Ion Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr. 6,
C.F. nr. 347983 și C.F. nr. 347982 Arad

Beneficiar: S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.
Proiect nr. 334/2024
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea Tuțu

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-şef al Județului Arad a emis Avizul nr. 08/30.04.2025 pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, cu amenajările aferente” - intravilan Municipiul Arad, b-ul Gen. Ion Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr. 6, conform C.F. nr. 347983 și C.F. nr. 347982 Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- 1 exemplar din documentația PUZ și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-şef al Județului Arad;
- Avizul nr. 08 din 30.04.2025 emis de Arhitectul-şef al Județului Arad.

Având în vedere:

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

(6) Documentațiile de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei), în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE

Iustin Ciocă



n. P.

10749/22.05.2024

PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL

Adresă de corespondență: danielaursachi@gmail.com

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU: Ansamblu locuințe colective și spații comerciale /prestări servicii cu amenajările aferente, pe terenul situat în municipiul Arad, Str. Dacilor nr. 6 și B-dul G-ral Dragalina nr. 11, CF 347982, 347983, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 490,2 m S față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3872,2 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,8 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'05,72" latitudine N; 21°19'18,96" 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. 1366 din 28.08.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 18 m, respectiv cota absolută maximă de 128,8 m (110,8 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



AVIZ nr. 257 / 23.12.2024
pentru amplasament și/sau branșament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

1. Denumire „Ansamblu locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii, cu amenajarile aferente"

2. Amplasament Jud. Arad Mun Arad. B-dul Gen. Ion dragalina nr.11 si str. Dacilor, nr.6

3. Beneficiar PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.

4. Proiect Nr. 334/2024 elaborator TARA PLAN S.R.L.

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI

2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI SI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ

24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 1366 din 28.08.2024, respectiv pana la data de 28.08.2026

INT

Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiții

Fara conditii.

Data: 23.12.2024

Directo
(SOCIETATE)



MUNICIPIUL ARAD

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

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

www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.3008/Z1/20.01.2025

Către,

SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL
ARAD , str. AVRIG nr.25-29

Referitor la lucrarea, „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU-ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE / PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE” Str. DACILOR nr.6, B-dul G-RAL DRAGALINA nr.11 ARAD, CF 347982, 347983, ARAD, beneficiar: SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.3008/16.01.2025, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;

3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1366 din 28.08.2023;

7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PRESEDINTE,

Semnat digital de către:
Liliana Florea

Data: 20.01.2025 16:32:48

Nume prenume	Funcția	Semnătură digitală de către
Adrian Barbeș	referent	Adrian Barbeș Data: 20.01.2025 12:03:04
George Stoian	membru	Semnătură digitală de către: George Stoian Data: 20.01.2025 10:38:04

Anexa 4 AB, nr. 3009/20.01.2025 9.11

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 38%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zona verde de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Aleii carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.276	23,75%	3.441	19,12%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	6.701	37,23%	5.867	32,59%
Zona de servicii/comert -existent	1.073	5,96%	1.073	5,96%
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cai de comunicatii rutiere - existent	5.450	30,28%	5.450	30,28%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

2] REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%
CUT max. = 1,70
Regim de inaltime:
CORP A: max. S+P+3E+1E
CORP B: max. S+P+3E+1E
CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;
H etaj 3 - Obligatie de aliniera partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala;
H max. etaj retras: 18,00 m;
CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m
Spatii verde de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 18 000 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUITABILITATE LA NIVELUL SUBSOLULUI
- LIMITA DE CONSTRUITABILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent
- ACCES AUTO IN INCINTA - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA CIRCULATII DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI INSTALATII EDILITARE - propus

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (la nivelul parterului, exclusiv la corp de cladire A) - propus
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE - propus
- ZONA DE SERVICII/COMERT - existent
- ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE - existent

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, In. Rep. Com. 302/125/2004, CUI NO 18432512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danclausacv@gmail.com	BENEFICIAR:	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL	Pr. nr.:	
Seif proiect	arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLUI "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024
Proiectat	arh. Holomei Oana	ADRESA:	mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11	Scale:	1:500
Desenat	arh. Holomei Oana	OBJECT:		DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
					no. plansa 02A





INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 161.599 din 24.12.2024
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT S.R.L.

- mun. Arad, str. Avrig, nr. 25-29, ap. 14, jud. Arad -

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Întocmire PUZ și RLU: Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/ prestări servicii cu amenajările aferente.”, situat în mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 și str. G-ral Dragalina, nr. 11, jud. Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1366 din 28.08.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței din data de 19.12.2024 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar - șef

BORTA DANIEL

2,

ARGHE

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

timbru sec

DECLARAȚIE

-----Subsemnatul, **MARANDIUC CIPRIAN**, domiciliat în
-----**AR**
-----**VIDINAȘ MONICA**

MONICA, cetățean român, dr

conform Procurii speciale autentificată sub nr.1772/12.05.2021 de
notar public Morariu Patriciu Ion, nerevocată, în calitate de beneficiar al dreptului de
ipotecă în valoare de 230.000 EURO intabulat sub C.1 asupra imobilelor - teren
intravilan situat în localitatea Arad, Bd. General Dragălina, nr.11, județul Arad, înscris în
CF nr.347982 Arad, având sub A.1 număr cadastral 347982, în suprafață de 834 mp, LOT
2 și teren intravilan situat în localitatea Arad, strada Dacilor, nr.6, județul Arad, înscris
în CF nr.347983 Arad, având sub A.1 număr cadastral 347983, în suprafață de 835 mp.
LOT 1, conform Actului notarial autentificat sub nr.3762/11.08.2023 de notar public Lang
Norbert Alex, *declar* pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de lege
pentru cei ce fac declarații mincinoase, respectiv prevederile art. 326 Cod. Penal că, sunt
de acord ca **Societatea PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT S.R.L.**, persoană juridică
română, cu sediul social în municipiul Arad, strada Avrig, nr.25-29, etaj 4, ap.14, județul
Arad, CUI 35677249, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J2/264/2016, să
întocmească PUZ și RLU - Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări
servicii cu amenajările aferente, menționate în Certificatul de Urbanism
nr.1366/28.08.2023, emis de Primăria municipiului Arad (Certificat de urbanism în scop
întocmire PUZ și RLU - Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări
servicii cu amenajările aferente) și conform Avizului de oportunitate nr.7 dn 25.03.2024
eliberat de Primăria Municipiului Arad, precum și orice acte și avize aferente necesare.-----

-----Dau prezenta declarație pentru a fi folosită la instituțiile interesate.-----
-----Declar, prin mandatar, că am citit în întregime declarația, i-am înțeles conținutul
și consecințele juridice, și că cele cuprinse în act, reprezintă voința mea, drept pentru care
semnez mai jos prezentul înscris.-----

-----Redactat și autentificat la **SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**
LANG, din Arad, B-dul Revoluției, nr. 27, apt. 1, într-un unic exemplar original, care
rămâne în arhiva biroului și trei duplicate din care unul va rămâne în arhiva biroului
notarial și două duplicate au fost eliberate părții astăzi, data autentificării prezentului
înscris.-----

DECLARANT,
MARANDIUC CIPRIAN
prin mandatar,
VIDINAȘ MONICA



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LANG

Licența de funcționare nr. 192/08.06.2022

Adresa: Arad Bulevardul Revoluției nr. 27, ap. 1, județul Arad,

Tel: 0732669955; Fax: 0357.414.022

Email: notarlang@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1326

Data:26.03.2024

În fața mea, **LANG NORBERT ALEX**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat: **VIDINAȘ MONICA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Arad, strada Cpt. Ioan Fătu, nr.88, județul Arad, posesoarea CI seria AR nr.910695/2019-SPCLEP-Arad, CNP 2780905020021 - în calitate de mandatar a lui **MARANDIUC CIPRIAN**, conform **Procurii speciale autentificată sub nr.1772/12.05.2021 de notar public Morariu Patriciu Ion**, nerevocată, care, după ce a citit, i-a înțeles conținutul și consecințele juridice, a declarat că cele cuprinse în act reprezintă voința lui, a consimțit la autentificarea prezentei declarații și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b. din Legea 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 50 lei + 9,50 lei TVA, achitați cu factura nr. 1200/2024.

Notar Public

LANG NORBERT ALEX

PREZENTUL DUPLICAT S-A INTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE, DE LANG NORBERT ALEX NOTAR PUBLIC, ASTĂZI DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI, ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

Notar Public

LANG NORBERT ALEX





MUNICIPIUL ARAD

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

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

www.primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.3004/Z1/ 11. FEB. 2025

Către,

*S.C. Promoții și Construcții Moș S.R.L., mun. Arad
str. Avrig, nr.25-26*

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistemizare a Circulației pentru documentația „Ansamblu Locuințe Colective și Spații Comerciale/Prestări Servicii cu Amenajare Aferente” identificat prin CF NR.347982, 347983 Arad, jud. Arad, mun. Arad, str. Dacilor, nr.6 și G-ral Dragalina, nr. 11.

În urma analizării documentației în ședința din data de 06.02.2025, Comisia de Sistemizare a Circulației a avizat solicitarea.

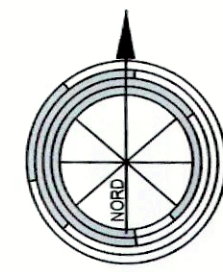
PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMA



	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11 FEB. 2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		10.02. 2025

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	835,00	50,03%	0,00	0,00%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	834,00	49,97%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)	0,00	0,00%	584	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	417	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	668	40,00%
TOTAL GENERAL	1.669,00	100,00%	1.669,00	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent	4.276	23,75%	3.441	19,12%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent	6.701	37,23%	5.867	32,59%
Zona de servicii/comert -existent	1.073	5,96%	1.073	5,96%
Zona de complexe sportive - existent	500	2,78%	500	2,78%
Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus	0,00	0,00%	1.669	9,27%
Cai de comunicatii rutiere - existent	5.450	30,28%	5.450	30,28%
TOTAL GENERAL	18.000	100%	18.000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max. = 35%
CUT max. = 1,70
Regim de inaltime:
CORP A: max. S+P+3E+1Er
CORP B: max. S+P+3E+1Er
CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;
H etaj 3 - Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala;
H max. etaj retras: 18,00 m;
CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.669 mp conf. CF nr. 347982 Arad: 834 mp
CF nr. 347983 Arad: 835 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 18 000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL SUBSOLULUI
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent
 - ACCES AUTO IN INCINTA - propus
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA CIRCULATII DE INCINTA PIETONALE, AUTO SI INSTALATII EDILITARE - propus
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - existent
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - propus
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (la nivelul parterului, exclusiv la corp de cladire A) - propus
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE- propus
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - existent
 - ZONA DE COMPLEXE SPORTIVE - existent



Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - zona rezidentiala - locuinte colective;
si urmatoarele subzone functionale complementare:
LcC - zona cai de comunicatie;
LcSV - spatii verzi amenajate de incinta.

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL		Pr. nr.:	
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10 cod postal 310010 Arad		DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		334/2024	
Nr. Reg. Com. 302/1251/2006		tel. 0749.111.157		ADRESA: mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. General Ion Dragalina, nr. 11					
e-mail: dariv									
Sef proiect	arh. Tutu Andreea				Scara:	OBIECT:		P.U.Z.	
Proiectat	arh. Holomei Oana				1:500				
Desenat	arh. Holomei Oana				feb. 2024	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Nr. plansa 02A	

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara

Mobil: 0766 – 318 344

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a proiect

STUDIUL GEOTEHNIC pentru
PUZ și RLU „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale /
aferente”, Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad
Faza PUZ+RLU



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.
- Amplasament: Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 12.01.2024

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.

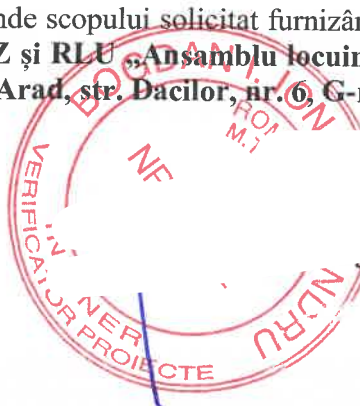
4. Observații și recomandări

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: **PUZ și RLU „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii cu amenajările aferente”, Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad.**

Am primit,
INVESTITOR



BOGDAN Ion Alex.

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, 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

PUZ și RLU „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii cu amenajările aferente”

Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad

NR. 01/2024

BENEFICIAR:

S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2

Arad, 310025

Ianuarie

2024

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

**PUZ și RLU „Ansamblu locuințe
colective și spații comerciale / prestări
servicii cu amenajările aferente”**

Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad

NR. 01/2024

BENEFICIAR:

S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

ADMINISTRATOR: INC

DRIAN PERI

C.U.Î.
4035/518
UCRU
E FĂCUT

**Ianuarie
2024**

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 PUZ și RLU „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii cu amenajările aferente”, Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad.
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificador 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

PUZ și RLU „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii cu amenajările aferente”

Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului PUZ și RLU „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii cu amenajările aferente”. Amplasamentul este situat în Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea

pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;

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

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

Tabelul 1

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

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

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr. 11, jud. Arad.

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

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

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

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

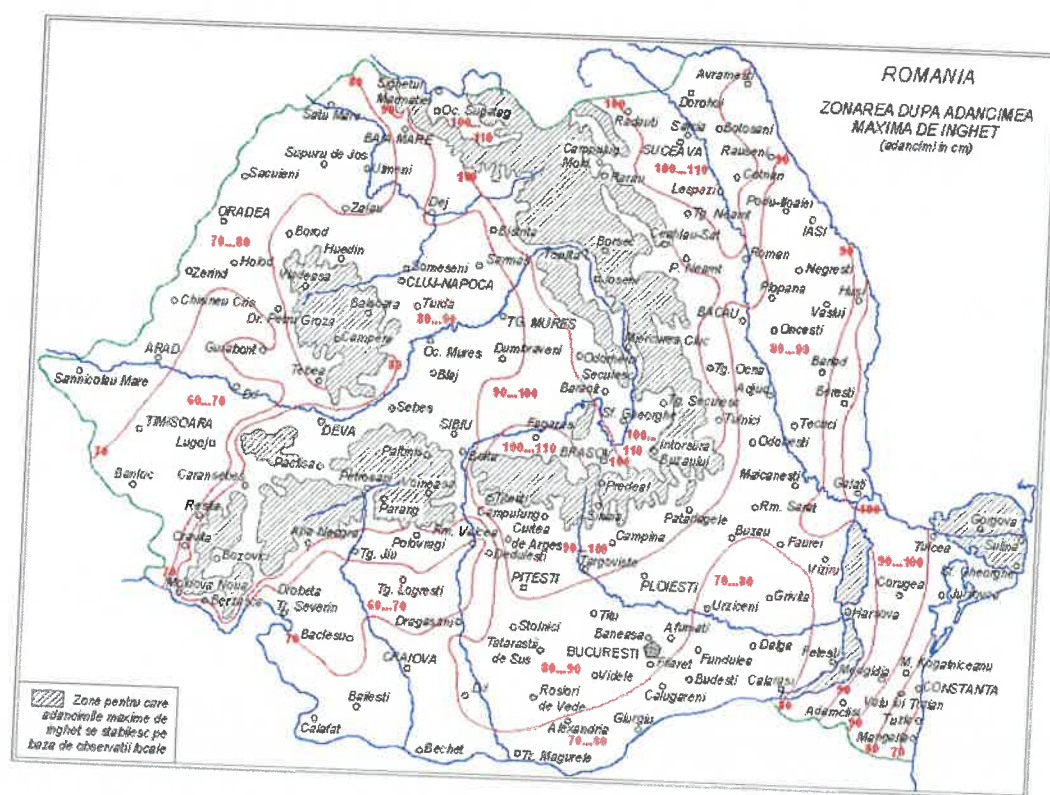
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Rețeaua hidrografică

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

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

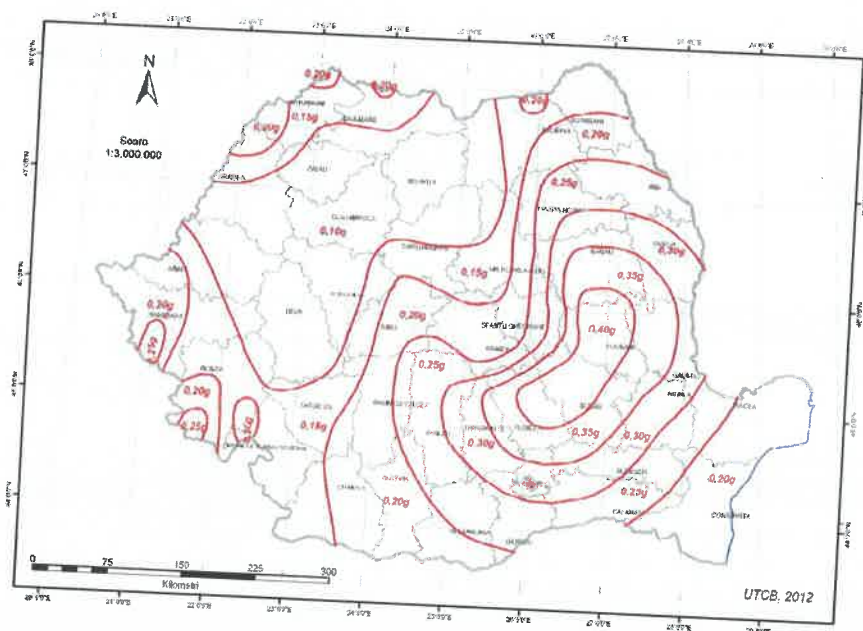
- Temperatura aerului:

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

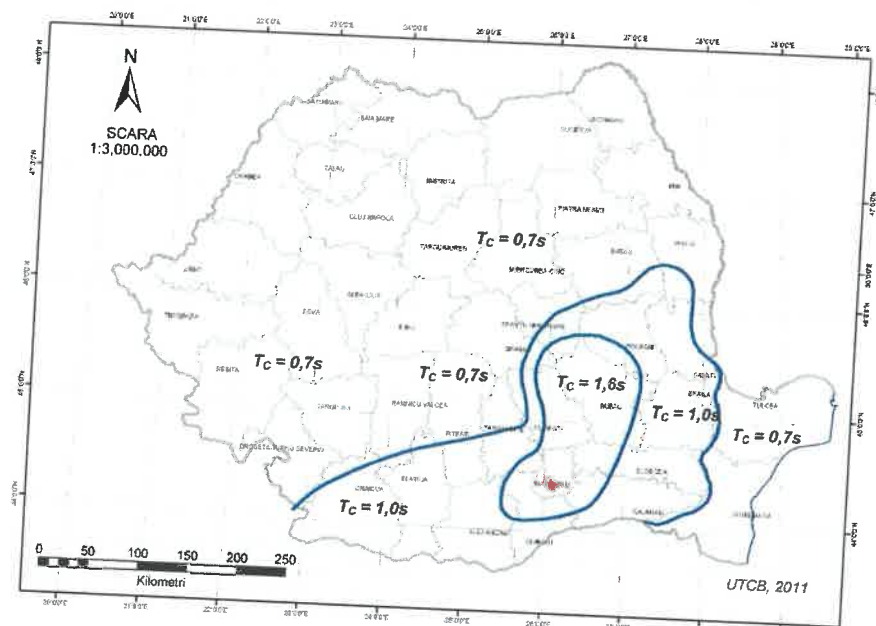
3.5 Regimul eolian

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

3.6 Seismicitatea zonei



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



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

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

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,40 m – Sol vegetal;
- 0,40 m...-2,00 m – Argilă, maroniu cărămizie, vârtoasă;
- 2,00 m...-4,00 m – Argilă, cenușiu gălbuie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

Ccota 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 NP 112-2014:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,79$
➤ Porozitatea	$n = 44,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 26,9 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 38,6 \%$
➤ Indice de consistență	$I_c = 0,88$
➤ Modul de deformație edometric	$M_{2-3} = 9000 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 15^\circ$
➤ Coeziune specifică	$c = 35 \text{ kN/m}^2$

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 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 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

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

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

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,79$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 44,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 26,9 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 38,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,88$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 9000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 15^\circ$ |

➤ Coeziune specifică

$$c = 35 \text{ kN/m}^2.$$

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:

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

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform 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_f

Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.

Ing. PERI Adrian



Principalele cerințe esențiale: REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA
TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT.
(A.F.) 15

[illegible]

Comisia de examinare Nr. 15

Secretar, *TE*
PUXANDEA

tu competența: *VERIFICATOR PROIECTE*
domeniile:

TOATE DOMENIILE (Af.)

.....în specialitatea:

Data eliberării: 26.07.2006

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnică emis în conformitate cu prevederile
Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Series: Nr.

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de

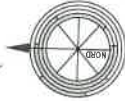
a eliberării

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea	Prelun	bilitate
Prelu până la	Prelunga- valabilitatea	Prelun	labilitatea

LEGITIMATIE

ANEXA 1

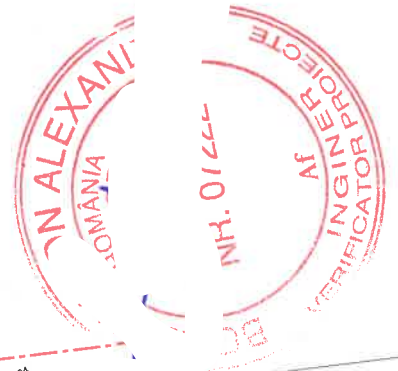
STUDIU DE OPORTUNITATE
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE
 Mun. Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul. G-ral. Dragalina, nr. 11
 2 CONCEPTUL PROPU



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INOVIATA RECENTIZATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.859 mp conf. CF nr. 347982/Anex 854 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 16.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE

F1 FORAJ STUDIU GEOTEHNIC



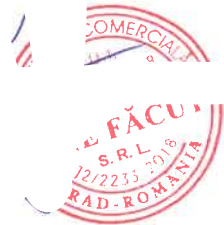
Proiectant general:	TARA PLAN		BENEFICIAR:	PROMOTORI SI CONSTRUCTII MOT SRL	Pr. nr.:		
Sef proiect:	Ing. Tulu Andreea	Denumire proiect:	P174 # RELU "ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	1:500	334/2023		
Proiectat:	Ing. Drag. Holomei Oana	Adresa:	COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE	Scara:	S.O.		
Desenat:	Ing. Drag. Holomei Oana	Scara:	1:500	02A			
		Data: dec. 2023					
		Denumire plan: CONCEPTUL PROPU					

Șantierul: Arad, str. Dacilor, nr. 6, G-ral Dragalina nr 11, jud. Arad
 Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE
 Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
 Beneficiar: SC Promotii și Construcții Moș SRL

Data începerii: 08.01.2024
 Data finalizării: 08.01.2024

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba		Granulozitate						Greutatea volumică γ kN/mc	Indicele porilor e	Porozitatea n %	Umiditatea naturală w %	Limita superioară de plasticitate w _L %	Limita inferioară de plasticitate w _P %	Indice de plasticitate I _p %	Indice de consistență I _C -	Grad de îndesare I _D -	Modul edometric M _{2,3} kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	Coeziunea c kPa	Rezistența la penetrare con R _{pe} daN / cm ²	
	Coloana Stratifi- cației	adân- grosimea cimea	nr. probei	adâncimea ștuț	Pietriș mare 20...70 mm %	Pietriș mic 2...20 mm %	Nisip 0.05...2 mm %	Praf 0.005...0.05 %	Argilă < 0.005 mm %															
Sol vegetal		-0.40	0.40																					
Argilă, maroniu cărămizie, vârtosă		-2.00	1T	-1.00		9	47	44	18.8	0.79	44.0	26.9	60.7	22.1	38.6	0.88				9000	15.0	35.0		
Argilă, cenușiu gălbuie																								
		-4.00																						

Verificat



ANEXA 2



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

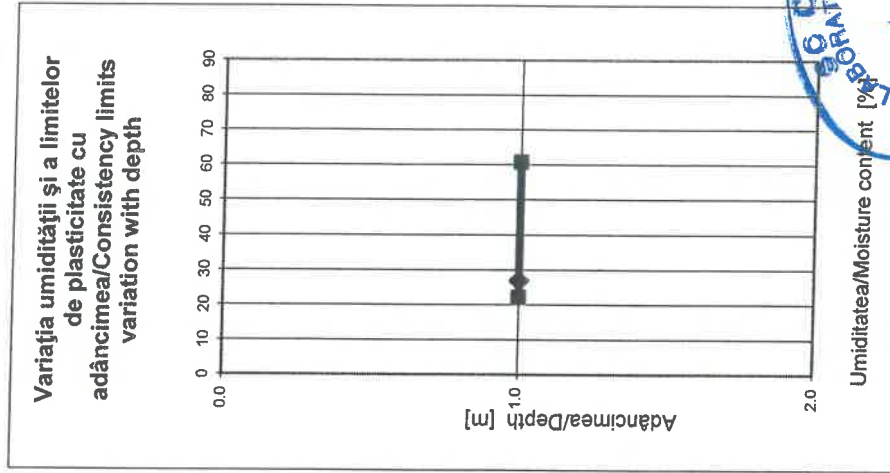
Arad, CF 347983
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 141 / ANALYSIS REPORT no. 11-01-2024

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No. 2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------

Pb 1	153.8	128.9	36.4	26.9
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAȘ

PO-101-01.03/3

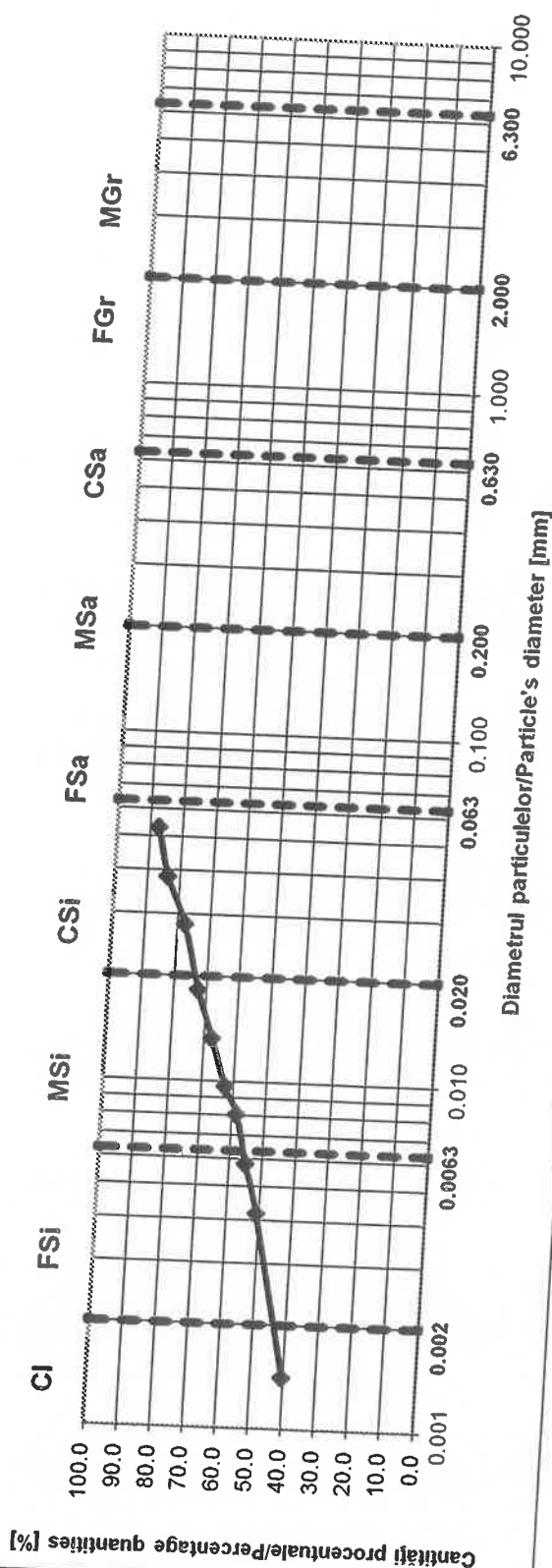


S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, CF 347983
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 142 / ANALYSIS REPORT no. 142
DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No. 2723/18.04.2013

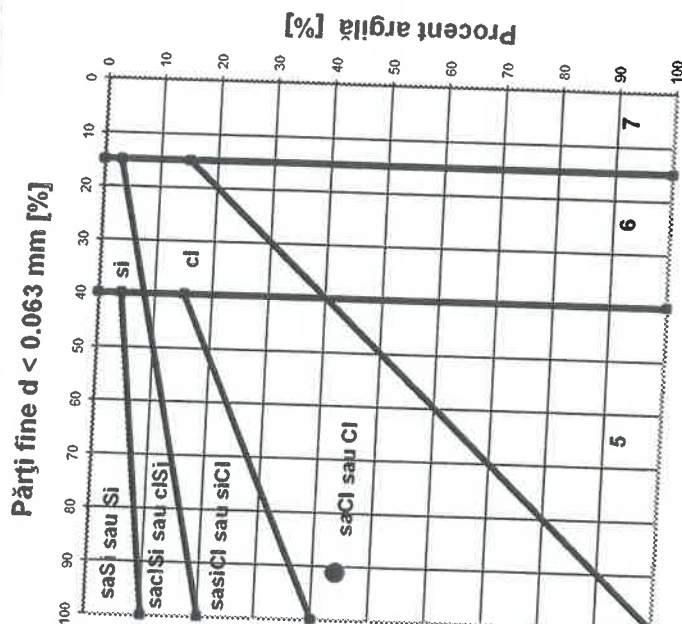
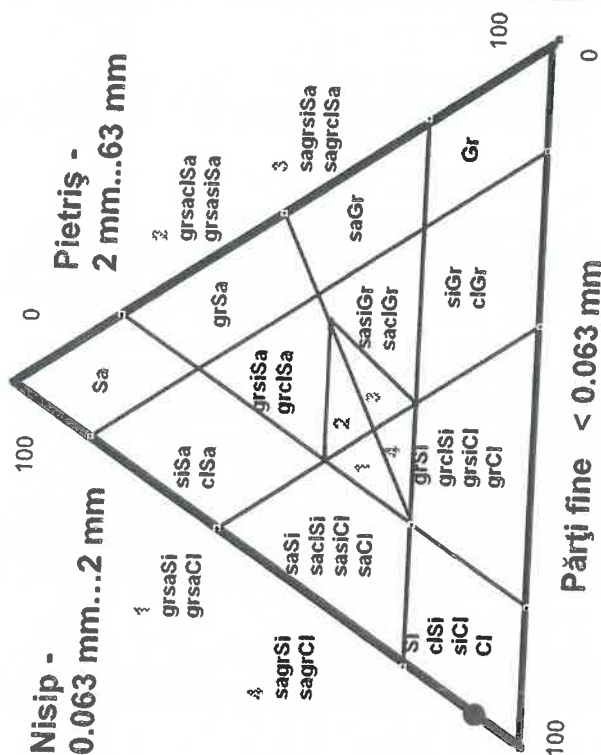
T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0265	26.5	27	0.19323	27.1932	0.09826	7.820	0.0529	87.4
1'	60	1.0254	25.4	25.9	0.19323	26.0932	0.09826	8.194	0.0383	83.9
2'	120	1.0235	23.5	24.0	0.19323	24.1932	0.09826	8.840	0.0281	77.8
5'	300	1.0219	21.9	22.4	0.19323	22.5932	0.09826	9.384	0.0183	72.7
10'	600	1.0203	20.3	20.8	0.19323	20.9932	0.09826	9.928	0.0133	67.6
20'	1200	1.0188	18.8	19.3	0.19323	19.4932	0.09826	10.438	0.0097	62.8
30'	1800	1.0175	17.5	18.0	0.19323	18.1932	0.09826	10.880	0.0081	58.7
60'	3600	1.0164	16.4	16.9	0.19323	17.0932	0.09826	11.254	0.0058	55.2
120'	7200	1.0151	15.1	15.6	0.19323	15.7932	0.09826	11.696	0.0042	51.0
1140'	68400	1.0118	11.8	12.3	0.19323	12.4932	0.09826	12.818	0.0014	40.5



CI -	44 %
FSi -	13 %
MSi -	18 %
CSi -	16 %
Fsa -	9 %
Msa -	0 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %
CI -	44 %
Si -	47 %
Sa -	9 %
Gr -	0 %

Pământuri fine	Pământuri grosiere	Pământuri foarte grosiere	
CI	Argilă	Nisip	Co
Si	Praf	Nisip fin	Bo
FSi	Praf fin	Nisip mijlociu	Lbo
MSi	Praf mijlociu	Nisip mare	
CSi	Praf mare	Pietriș	
		Pietriș mic	
		Pietriș mijlociu	
		Pietriș mare	
			Bolovăniș
			Blocuri
			Blocuri mari

**CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005**



Pământuri fine (praf și argilă)

**Pământuri mixte (pietriș
argilos sau prăfos și nisip)**

Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE

ARGILĂ / CLAY - CI

PO-101-01.07/13

Şef laborator: Ing. Gabriela BARVAT
Laborant: Corina DUMITRAS

3/3
Acha-MBM
CS
C/A

nr. 2723/11
3 pag. 3/3



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

Arad, CF 347983
Foraj nr./Boring no.: F 1

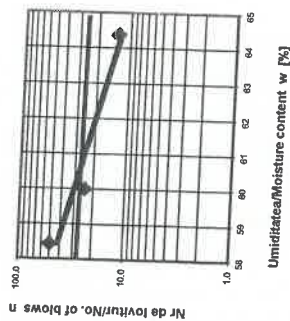
BULETIN DE ANALIZĂ nr. 43 / ANALYSIS REPORT no. 43
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS
Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

Proba 1

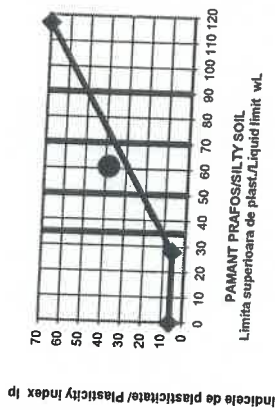
	U.M.	1	2	3
m 1	g	25.1	25.2	26.6
m 2	g	20.6	21.3	21.9
m 3	g	12.9	14.8	14.6
w	%	58.4	60.0	64.4
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	24.0	13.0

	U.M.	1
m 1	g	26.2
m 2	g	24.1
m 3	g	14.6
w _P	%	22.1

Limita super. de plasticitate/Liquid limit



Caracteristica de plasticitate/Plasticity characteristic
PAMANT ARGILOS/CLAYEY SOIL
R M M EM



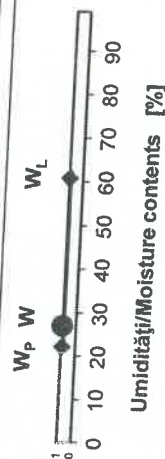
w_P = 22.1 %

	U.M.	1
m 1	g	153.8
m 2	g	128.9
m 3	g	36.4
w	%	26.9

w = 26.9 %

Ic = 0.88

w_L = 60.7 %



I_p = 38.6 %

PO-101-01.06/8/10

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAN
Laborant: Corina DUMITRAS



06 MAI 2025

J. Căpriciu



NR: 40877
DATA: 05/05/2025
COD: 2C10E

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 13.05.2025

Subsemnatul URSACHI DANIELA în calitate de/reprezentant al

PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l. CUI 35677249
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna ARAD
satul _____ cod poștal _____
str. AVRIG nr. 25-29
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax 07490 111 572 email
paulmot20@yahoo.es email proiectant: danielaursachi@gmail.com

Solicit: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

PUZ si RLU: ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
sectorul _____ cod poștal _____ satul _____
nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin _____
DACILOR, nr. 6 si b-dul G-ral DRAGALINA, nr.11
CF NR. 347982 ARAD si CF NR. 347983 ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize acorduri, etc., - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

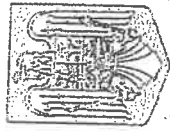
Data 05.05.2025

Sem

PMA – A5 – 09

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOJ SRL

Sediu social: Municipiul Arad, Strada AVRIG, Nr. 25-29, Etaj 4, Ap. 14, Judet Arad

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de înregistrare: 35677249 din data de: 19.02.2016

de ordine în registrul comerțului: 12/264/18.02.2016

liberării:

19-02-2016

Au

DIRECTOR,

Seria B Nr.

445756



F A C T U R A

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Nr. Reg. Com.: J
 C.I.F.: 17244352
 Sediul : BUCURESTI
 Judetul : SECTOR1
 Contul : RO36TREZ70020F335000XXXX
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Seria RUR Nr. 1039129
 Cumparator : TARA PLAN SRL
 Nr. Reg. Com.: J02/1251/2006
 C.I.F.: RO18832512
 Sediul : STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR.15/A
 ARAD
 Judetul : ARAD
 Contul :
 Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1039129
 Data(ziua,luna ,anul): 17.02.2025
 Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.TUTU A.E./BEN.PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT SRL/ AMPL.MUN.ARAD/AR/CF.347982/CF.347983/S=0,16 HA/580 EUR/ZCP MOD DE PLATA Ord.Plt: 796,37 Document: 1039129/17.02.2025	LEI		796,3700	796,37		
A01729 ARH.TUTU A.ANDREEA ELENA		Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:		Eliberat:			
Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29	Date privind expeditia			Total	796,37		
	Numele delegatului			din care :	0,00		
	C.N.P.			accize			
	Buletinul/cartea de identitate						
	seria nr. eliberat			Semnatura	Total de plata:		
	Mijlocul de transport			de primire	(col.5+col.6)		
	Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la				796,37		
	data de 17.02.2025 ora 13:31:48						

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 67168 din 17.08.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1366 din 28 AUG. 2023

În scopul :
Intocmire PUZ si RLU - Ansamblu locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii cu amenajarile aferente.

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. AVRIG** , nr. **25-29**, bloc , sc. , etaj **4**, ap. **14**, telefon , e-mail **danielaursachi@gmail.com**, înregistrată la nr. **67168** din **17.08.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str.DACILOR nr.6 si b-dul.G-ral DRAGALINA nr.11**, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **347982 ; 347983**

TOP: **347982 ; 347983.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUZ**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **201/ 2014** .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobile : intravilan, proprietate privată.
Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314 / 2004 modif. prin Ordinul nr. 28 / 2015 al Ministrului Culturii privind aprobarea Lista monumentelor istorice .
Se va păstra servitutea de trecere notată în CF.
In vederea aprobarii PUZ se va prezenta un drept real asupra terenurilor inscrise in CF 347982 si 347983 Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE : subzona rezidentiala .
Folosinta actuala : terenuri virane.
Se solicita : Intocmire PUZ si RLU - Ansamblu locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii cu amenajarile aferente.
Anterior a fost emis CU 700/2023 pentru intocmire PUZ si RLU - Ansamblu locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii cu amenajarile aferente.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobile situate in Z.I.R. nr.6, S.I.R. nr.31, subunitate functionala Lm III 65, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

Utilitati existente in zona : apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

Pentru realizarea investitiei propuse, se va intocmi o documentatie de urbanism PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicata (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 /1991 rep., HGR nr. 525 /96 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ. Se vor asigura accese pentru locatari, aprovizionare, mijloace de stingere a incendiilor, parcare (1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa + locuri de parcare pentru spatiile cu alta destinatie), spatii verzi si plantate conform HGR 525/1996 si HCLM 572/2022-Regulament pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad. Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate. Realizarea acceselor si a utilitatilor se va face prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, COMPANIA DE APA ARAD, ENEL, CET, Protectia Mediului, DELGAZ GRID, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS, PSI, Protectia Civila, Directia de Sanatate Publica Arad, Aviz Serviciul de Telecomunicatii Speciale (STS), Aviz Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Cultural al jud. Arad, Consiliul Judetean Arad, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, CTP Arad, Avizul de principiu al administratorului drumului, Aviz Politia Rutiera- Serviciul Circulatie precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism. Documentatia se va corela cu PUZ-urile aprobate sau in curs de aprobare din zona.Se va intocmi un studiu de insorire.

In perioada de elaborare a documentatiei PUZ se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si etapa 2, 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.

Avizele solicitate au fost stabilite in cadrul sedintei Comisiei de Acord Unic din 22.08.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Intocmire PUZ si RLU - Ansamblu locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii cu amenajarile aferente.**

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii**

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: Agentia pentru Protectia Mediului ARAD, Splaiul Muresului F.N.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In 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.

In 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/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonie

☐ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendii

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR.
Lazar Faur

p. SECRETAR GENERAL,



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

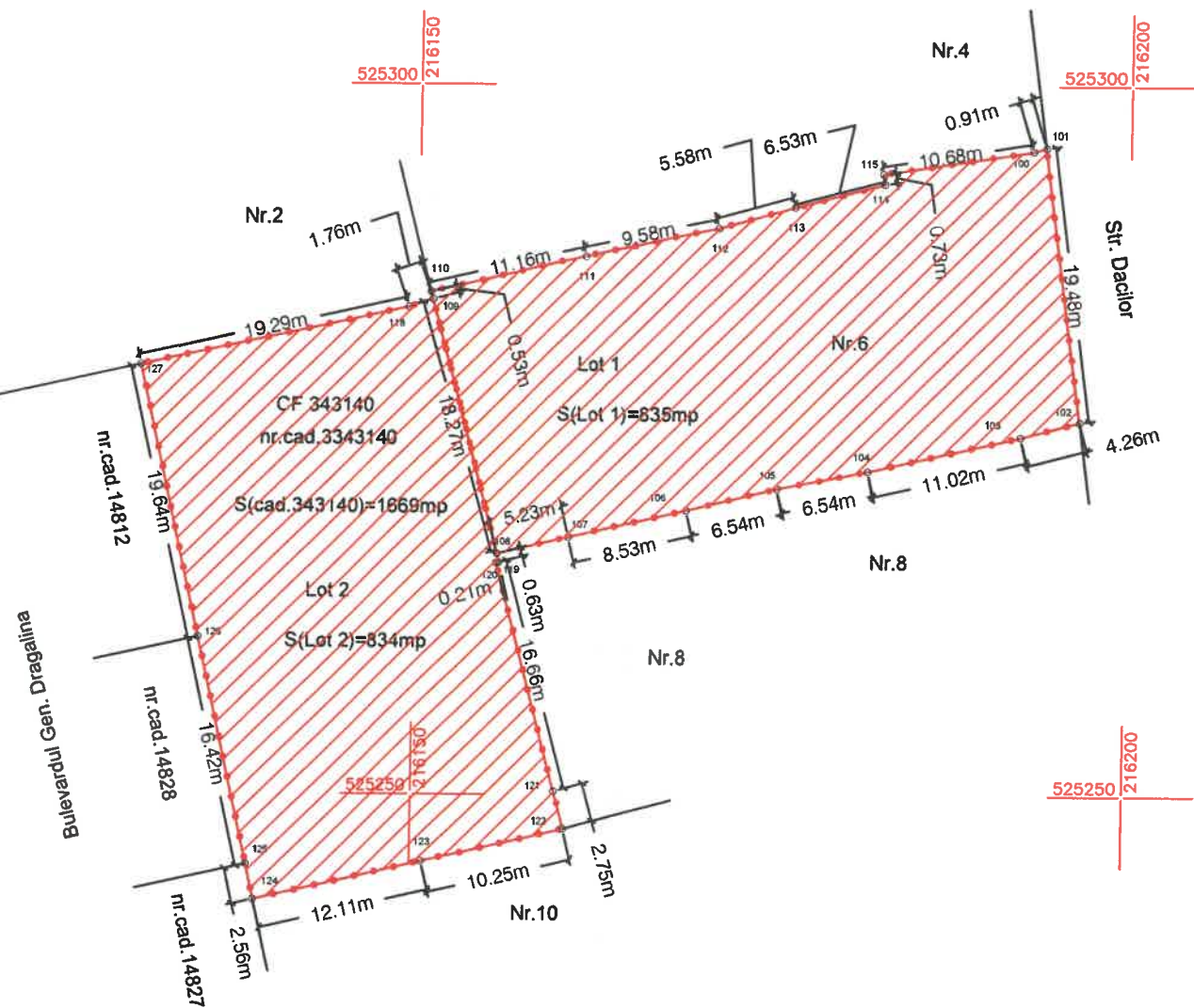
Achitat taxa de **23,29** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0230511** din **17.08.2023**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . **31.08.2023**

SEF SERVICIU,
ing. Mircea S.

CONSILIER,
Liliana Pr

INTOCMIT,
Ing. Puia Adrian

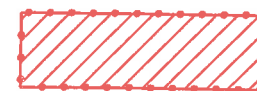


PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Legenda:

Limita teren studiat, S= 1.669 mp conform C.F. nr. 347983, 347982 Arad



ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE



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

Proiectant arhitectura: **TATA ARCHITECTS s.r.l.**
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/111/2006, CUI RO 18832512, tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielauraschi@gmail.com

Sef proiect	arh. Tuțu Andreea
Proiectat	arh. Tuțu Andreea
Desenat	arh. Tuțu Andreea

BENEFICIAR: **PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. si R.L.U. ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE**

ADRESA: mun. Arad, bdul. Gen. Dragalina nr. 11 si str. Daciilor nr. 6, CF nr. 347982 Arad, si CF nr. 347983 Arad

Scara:	1:500	OBIECT:	
DENUMIRE PLANSĂ:	PLAN DE SITUATIE		

Pr. nr.:

/2023

C.U.

Nr. plansa
01A