



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
LOCUINTE INDIVIDUALE"

Beneficiar: NAGY IOAN

1

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **NAGY IOAN**

Proiect nr.: **122/2024**

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

Denumire proiect: **"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE
INDIVIDUALE"**
Extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
LOCUINTE INDIVIDUALE"

Beneficiar: NAGY IOAN

2

FISA DE RESPONSABILITATI

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL:

TATA ARCHITECTS S.R.L.



ARHITECTURA:

TARA PLAN S.R.L.

arh. TUȚU ANDREEA

arh. HOLOMEI OAI



REGLEMENTARI EDILITARE:

JAR BUILDING CRAFT S.R.L.
Ing. RADU JURCA



STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRU BINE FACUT S.R.L.
Ing. ADRIAN CĂLIN PERI





TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -
proiect: LOCUINTE INDIVIDUALE"

Beneficiar: NAGY IOAN

3

BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

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 circulației
- 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților
- 3.9. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Înscrierea în prevederile P.U.G.
- 4.2. Principalele categorii de intervenție
- 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.

- V. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- VI. PLAN DE ACȚIUNE
- VII. PARTE DESENATĂ:

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1. ÎNCADRARE ÎN ZONA | 00A |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 01A |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 02A |
| 4. REGLEMENTĂRI EDILITARE | 03ED |



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
LOCUINTE INDIVIDUALE"

Beneficiar: NAGY IOAN

4

5. PRORIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
6. POSIBILITATI DE MOBILARE	02.1A
7. ILUSTRARE URBANISTICA	05A
8. PROFILE STRADALE	06A
9. STUDIU CVARTAL-DOCUMENTATII APROBATE SAU IN CURS DE APROBARE	07A

VIII. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – CF nr. 365856 Arad;

IX. C.I.

X. STUDIU GEOTEHNIC

XI. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI

1. Proces verbal de receptie nr. 1252/2024 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad;
2. Aviz de oportunitate nr. 24/17.07.2024, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1;
3. Aviz C.T.A.T.U. nr. 76754/A5/18.12.2024 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2;
4. Aviz CONSILIU JUDETEAN ARAD, nr. 16/30.06.2025 si plansa anexa;
5. Decizia etapei de incadrare AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI Arad nr. 4879/17.03.2025;
6. Aviz COMPANIA DE APA ARAD, nr. 34425/15.01.2025;
7. Aviz de amplasament ENEL Distributie Banat S.A. nr. 25760822/22.01.2025 si plansa anexa;
8. Aviz DELGAZ GRID S.A. nr. 214904530/10.01.2025 si plansa anexa;
9. Aviz ORANGE ROMANIA S.A. nr. AFO 884450/19161/17832/13.01.2025;
10. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.122.222/20.01.2025 privind securitatea la incendii;
11. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.122.223/20.01.2025 - privind protectia civila;
12. Notificare DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD Arad nr. 567/17.12.2024;
13. Aviz AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRE FUNCARE Filiala teritoriala de I.F. Arad, nr. 21/23.01.2025;
14. Aviz de PRINCIPIU COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIE DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC nr. 2240/Z1/20.01.2025 si plansa anexa;
15. Aviz INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD, SERVICIUL RUTIER, nr. 289751/14.01.2025;
16. Aviz MINISTERUL CULTURII, nr. 23/U/27.01.2025;
17. Aviz MINISTERUL AFACERILOR INTERNE, nr. 365269/30.09.2024;
18. Aviz SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII, nr. 621817/25.09.2024;
19. Aviz MINISTERUL APARARII NATIONALE, nr. DT/14829/09.10.2024;
20. Aviz AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA nr. 28448/10.12.2024;
21. Aviz MINISTERUL AGRICULTURII si DEZVOLTARII RURALE, nr. 230/16.04.2025;
22. Aviz APELE ROMANE, nr. 12/21.02.2025;
23. Aviz Comisia De Sistemizare A Circulatiei, nr. 3005/Z1/11.02.2025 si plansa anexa;



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
LOCUINTE INDIVIDUALE"

Beneficiar: NAGY IOAN

5

24. Adresa SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE, nr.
8764/A5/06.02.2025;
25. Factura R.U.R. si Ordin de plata taxa R.U.R.
26. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 567/10.04.2024 si PLANSA ANEXA

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
LOCUINTE INDIVIDUALE"
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, str. Agronomului,
CF nr. 365856 Arad
Beneficiar: NAGY IOAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect	DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA–LOCUINTE INDIVIDUALE
Amplasament	extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad
Beneficiar	NAGY IOAN
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general	TATA ARCHITECTS s.r.l.
Proiect nr.	122/2024
Data initiere	august 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.

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

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 567/10.04.2024 si avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024.**

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

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	365856	34 829	NAGY IOAN	extravilan	arabil
	TOTAL	34 829			

Conform extrasului de CF, imobilul nu are notate sarcini.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului NAGY IOAN este introducerea in intravilan, stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- Stabilirea conditiilor de parcelare;

- reglementarea accesurilor in incinta din strada adiacenta, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a 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 dezvoltarea unei zone rezidentiale prin construirea unor locuinte individuale amplasate izolat, cuplat si/sau insiruit, in regim de inaltime max. S/D+P+1E si amenajarile aferente.

Considerând functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza in contextul zonei.

Se propune urmatoarea organizare a zonei propusa spre reglementare:

1. Se propune **realizarea unei retele de strazi interioare**, prin racordarea acestora cu strada Agronomului aflata la sud de incinta propusa spre reglementare. Prospectul stradal pentru noile strazi propuse este de 10 m (strada S3), respectiv 13 m (strada S1 si S2).

2. Pe amplasament **se propune o zona pentru locuinte individuale, amplasate izolat, cuplat si/sau insiruit, si o zona de locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert, amandoua zonele in regim de inaltime maxim S/D+P+1E.**

3. Pentru **amenajarea cailor de acces / a strazilor** la loturile propuse se vor respecta prevederile PUG Arad si Ordonanta 43/1997 privind regimul drumurilor.

Strazile propuse (S1si S2) vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asphaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 2,50 m care sa incorporeze si locuri de parcare publica pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealalta parte a carosabilului, amplasat intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asphaltic/pavaj.

Strada propusa S3 va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 10,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asphaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament de 1,80 m pe partea sudica a carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudica a profilului stradal, inspre parcelele cu functiunea de locuinte, cu o latime de min. 1,20 m si va fi realizat pana la finisaj asphaltic/pavaj.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unor **zone verzi compacte**, cu destinatie publica, in suprafata de minim 1.000 mp, amplasate la frontul stradal al str. Agronomului si in partea de nord a incintei propuse spre reglementare care va include inclusiv o zona pentru joaca amenajata. In cadrul zonjei verzi compacte se poat amplasa dotari tehnico-edilitare pentru deservirea noilor parcele (de ex. Post transformare, SRM, statie pompare, etc).

Zona studiata insumeaza o suprafata de 123.000 mp, si cuprinde inspre:
Nord – canal de desecare CN 2906;

- Est** – teren arabil in extravilan;
Sud – zona cai de comunicatie rutiera str. Agronomului;
Vest – teren arabil in extravilan.

Interventiile urbanistice din zona studiata se vor referi la amenajarea accesurilor si la extinderea retelelor tehnico-edilitare existente in zona. Aceste interventii vor viza domeniul public al mun. Arad (str. Agronomului), si proprietatea privata a d-nului Nagy Ioan, CF nr. 365856 Arad – teren propus spre reglementare prin prezenta documentatie.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G. Arad aprobat prin H.C.L. M. nr. 588/2023;
- o Certificatul de urbanism nr. 567/10.04.2024;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024;
- o Studiul geotehnic;
- 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.
- o HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare 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 un teren arabil in extravilan. Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea de sud a localitatii, adiacent in partea de sud a str. Agronomului.

Forma terenului este dreptunghiulara, având latimea de circa 131 m adiacenta strazii Agronomului, iar adâncimea terenului este de circa 268 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50-80 cm (122,30 NMN – 123,00 NMN).

In zonele din vecinatate fondul construit este reprezentat de:

- la est de amplasament se afla terenuri cu PUZ si RLU aprobat cu HCLM Arad nr. 337/27.06.2025 „Parc logistic – spatii pentru servicii, activitati conexe si depozitare”
- la nord, vest si sud de amplasament se afla terenuri agricole in extravilan.
- la nord de amplasament se afla PUZ si RLU aprobat cu HCLM Arad nr. 333/27.11.2014 „Zona logistica depozitare, servicii si amenajarile aferente”.

2.2. Incadrarea in localitate

Accesul auto si pietonal la incinta propusa spre reglementare se realizeaza direct din str. Agronomului, aflata la sud de amplasament. Str Agronomului se intersecteaza cu DN 69.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

- Nord** – canal de desecare CN2906;
Est – teren proprietate privata – CF nr. 304652 Arad;
Sud – strada Agronomului (CF nr. 360771 Arad);
Vest – teren proprietate privata in extravilan - CF nr. 365857 Arad

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este dreptunghiulara, având latimea de circa 131 m adiacenta strazii Agronomului, iar adâncimea terenului este de circa 268 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50-80 cm (122,30 NMN – 123,00 NMN).

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

Geologia regiunii. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat apartine Campiei Aradului, subdiviziunea Campia Muresului. Terenul aproximativ plan se situeaza pe terasa superioara a raului Mures si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat in bazinul de drenare al raului Mures, la o distanta de aproximativ 6 km sud de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Cu ocazia lucrarilor efectuate in cazul de fata, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Data fiind stratificatia inclinata si incrucisata caracteristica sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

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.

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

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

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- $\pm 0,00\text{ m} \dots -0,40\text{ m}$ – Sol vegetal;
- $- 0,40\text{ m} \dots -2,00\text{ m}$ – Argilă prăfoasă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- $- 2,00\text{ m} \dots -4,00\text{ m}$ – Argilă prăfoasă, gălbui cenușie;
- $- 4,00\text{ m} \dots$ în jos – Stratul continuă.

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

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

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

Terenul de fundare format din **pământuri coezive**. **Pământurile coezive** din amplasament, sunt formate din argile prăfoase, aflate în stare de consistență vâtoasă, cu plasticitate mare.

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

2.4. Circulația

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Agronomului, aflată la sud de proprietatea studiată. Aceasta se intersectează cu DN 69, însă intersecția existentă face obiectul unui proiect deja aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad de modernizare.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zona, strada Agronomului, prezintă gabarite corespunzătoare.

În zona este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate.

Nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă spre reglementare este formată dintr-un teren arabil în extravilanul Mun. Arad. În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat clădiri locuințe individuale, aflate la est de amplasament și construcții pentru activități de servicii și de depozitare, aflate la frontul stradal al drumului național DN 69. În nordul, sudul și vestul amplasamentului nu există fond construit deoarece se învecinează cu terenuri arabile situate în extravilan.

Categoria de folosință a incintei studiate este de arabil în extravilan și nu există construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiunilor din zona este asigurată prin zonele verzi tampon și distanțele față de funcțiunile din vecinătatea estică și față de str. Agronomului.

Incadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferente Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Municipiul Arad:

- se afla în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se afla în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform PUG Arad, **amplasamentul nu se afla într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Incadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se afla în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic clasificat/reperat.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare nu se afla în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol, nu este afectată de prezenta vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaze naturale), nu se afla în zona de siguranță și protecție a căii ferate ori a drumurilor naționale/județene.

La nord de amplasament se afla canalul de desecare Cn 2906. Nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 3,0 m fata de Cn 2906.

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul analizat fiind un teren extravilan nereglementat, nu este racordat la retelele tehnico-edilitare insa dispune in apropiere de retele de apa si energie electrica, in sistem centralizat, pe str. Agronomului. In zona nu exista canalizare menajera. Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia. In etapa in care pe strada Agronomului nu exista retea publica de canalizare menajera, pentru fiecare lot de locuinta individuala vor fi prevazute bazine vidanjabile de stocare. Acestea se vor amplasa spre frontul stradal. Bazinele pentru apele uzate se vor vidanja periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Bazinele vidanjabile se utilizeaza pina la extinderea in zona a retelei de canalizare publica.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu exista constructii. Flora regasita pe amplasament este constituita din vegetatie spontana joasa comuna si caracteristica climei din zona. In zonele din vecinatate fondul construit este reprezentat de locuinte individuale, aflate la est de amplasament, la fronul stradal al str. Agronomului si cladiri reprezentative pentru zona de activitati productive si servicii de depozitare existente la frontul stradal al DN69, in nordul, sudul si vestul amplasamentului nu exista fond construit deoarece se invecineaza cu terenuri arabile situate in extravilan.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la inchegarea fondului construit din zona. Respectarea compatibilitatii functiunilor se asigura prin zonele verzi tampon fata de str. Agronomului (min. 10 m) si distantele fata de functiunile din vecinatatile estice (cladiri reprezentative pentru zona de activitati productive si servicii de depozitare existente) – min. 15 m de la limita zonei de implantare a cladirilor rezidentiale. Suplimentar, la limita comuna (limita estica) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protectie, compusa din arbori sau gard viu, cu inaltime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m fata de limita estica de proprietate, in interiorul proprietatii generate de parcelele de locuit.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balenar si turistic. Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, NAGY IOAN, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024.

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. Nu s-au inregistrat observatii si/sau sugestii in aceasta etapa de elaborare din partea populatiei.

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată, documentația nefiind consultată de nicio persoană. Au fost înregistrate Adresa nr. 85125/09.10.2024 din partea CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT srl si Adresa nr. 90223/28.10.2024 din partea PG LUAR srl, iar inițiatorul si elaboratorul PUZ a răspuns adreselor mai sus menționate prin Adresa nr. 89530/24.10.2024 (ca urmare a adresei din partea CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT srl) si prin Adresa nr. 96709/19.11.2024 (ca urmare a adresei din partea PG LUAR srl).

A fost înregistrată Adresa nr. 95068/13.11.2024 din partea CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT srl, iar inițiatorul și elaboratorul PUZ a răspuns adresei mai sus menționată prin Adresa nr. 101169/03.12.2024.

În urma informării și consultării publicului în etapa a II a, s-a emis Raportul informării și consultării publicului nr. 76754/A5/18.12.2024.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zona. Respectarea compatibilității funcțiunilor se asigură prin zonele verzi tampon față de str. Agronomului și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice (clădiri reprezentative pentru zona de activități productive și servicii de depozitare existente) – min. 15 m de la limita zonei de implantare a clădirilor rezidențiale. Suplimentar, la limita comună (limita estică) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protecție, compusă din arbori sau gard viu, cu înălțime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m față de limita estică de proprietate, în interiorul proprietății generate de parcelele de locuit. Astfel, un teren arabil în extravilan va fi valorificat pe termen lung prin dezvoltarea unei zone rezidențiale.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona în concordanță cu prevederile prezentei documentații, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propuse 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 întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 365856 Arad, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități.

Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în extravilanul adiacent intravilanului Municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de protecție care să impună anumite restricții severe;
- amplasamentul dispune de acces direct dintr-o stradă, domeniu public, amenajată corespunzător;
- la nord de amplasament se află canalul de desecare CN 2906;
- zona dispune în vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă și energie electrică;
- zona nu dispune în vecinătate de canalizare menajeră, se vor realiza bazine vidanjabile de stocare, care se vor utiliza până la extinderea rețelei publice de canalizare în zona.

Disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la asigurarea accesului și continuității căilor de comunicație în zona și incintă și la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă și energie electrică prin extinderea rețelelor existente în fața amplasamentului, respectiv rezolvarea canalizării menajere pentru toate parcelele de locuințe și funcțiuni complementare propuse cu soluția de fose septice vidanjabile pentru fiecare parcelă, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește introducerea în intravilan, stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului în

concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- stabilirea conditiilor de parcelare;
- reglementarea accesurilor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea extinderii si/sau realizarii in sistem local (in lipsa de canalizare menajera, se vor realiza bazine vidanjabile de stocare pe fiecare parcela) a 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.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 567/10.04.2024 emis de primarul Mun. Arad, conform PUG Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023, amplasamentul este incadrat in extravilanul Mun. Arad si este delimitat in partea de sud de str. Agronomului.

In vederea realizarii investitiei "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE" 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 studiul compatibilitatii functiunilor, rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului in incinta din strada adiacenta 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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Agronomului, aflata la sud de proprietatea studiată.

Pentru asigurarea accesului pietonal si carosabil la parcelele rezidentiale propuse, **se propune amenajarea a 3 strazi noi**, cu continuitate din str. Agronomului, cu urmatoarele caracteristici:

Strazile propuse (S1si S2) vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta

pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 2,50 m care sa incorporeze si locuri de parcare publica pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealalta parte a carosabilului, amplasat intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj.

Strada propusa S3 va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 10,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament de 1,80 m pe partea sudica a carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudica a profilului stradal, inspre parcelele cu functiunea de locuinte, cu o latime de min. 1,20 m si va fi realizat pana la finisaj asfaltic/pavaj.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stâlpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulantei si a masinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatie rezidentiala si/sau servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala si servicii/comert se va realiza din trotuarele aferente profilelor stradale S1, S2 si/sau S3.

Toate carosabilele se vor realiza pâna la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza pâna la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi incadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie si a masinilor de salubritate.

Amenajarea si dotarea strazilor propuse din str. Agronomului cu parte carosabila, trotuare, scurgeri/colectoare pluviale, iluminat public, energie electrica, apa curenta si canalizare menajera, amenajarea racordului strazilor propuse la str. Agronomului va fi asigurata si suportata pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Imobilele aferente cailor de comunicatie cu destinatie publica (strazile nou propuse S1, S2 si S3) si a zonelor verzi compacte (parcelele V1, V2 si V3) se intentioneaza a fi trecute in domeniul public. Acestea vor fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate in domeniul public numai dupa amenajarea lor, in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului.

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprii pentru cauza de utilitate publica.

Spatiu verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si conform Anexa la Hotararea nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad, art. 16.

Se vor asigura cel putin **1 loc de parcare** pe parcelele aferente locuintelor cu **suprafata utila a constructiei pana la 120 mp**, respectiv **min. 2 locuri de parcare** pe parcelele aferente locuintelor cu **suprafata utila a constructiei peste 120 mp**.

Daca se inglobeaza functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 si S2, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

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 urmatoarea **zona functionala principala (dominanta):**

L – zona rezidentiala cu regim mic de inaltime, cu urmatoarele subzone functionale:

Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (Parcelle Li1 -> Li56)

Utilizari permise: locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (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), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditii: Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

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

In cazul parcelelor Li43-> Li56, nu se vor amplasa constructii de locuinte si anexe aferente la mai putin de 15 m fata de limita estica a incintei (limita cu parcele cu functiune servicii/comert).

Ls – subzona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (Parcelle Ls1 ->Ls4)

Utilizari permise: locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (pentru constructii de locuinte), respectiv 15% din suprafata parcelei (pentru constructii de servicii/comert) (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), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.
Utilizari admise: functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale.

Utilizari permise cu conditii: functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, cu conditia sa nu produca disconfort zonei rezidentiale si asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si conform HCLM Arad nr. 187/2024.

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

Reglementari pentru subzonele functionale Li si Ls:

Regimul de aliniere **fata de frontul stradal** (strazile S1 si S2 si S3 propuse):

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m** de la frontul stradal.

Regimul de aliniere **fata de limita posterioara** de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate:**

- **retrase cu min. 15,00 m** de la limita posterioara (**pentru parcelele vecine pe latura estica cu alte functiuni decat cea de locuire (Li43 → Li56);**
- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioara (pentru restul parcelelor cu functiune rezidentiala);
- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioara (pentru **Parcela Ls4**);
- **pentru parcela Ls1 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m** fata de limita vestica de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar in cazul in care pe aceasta parcela se realizeaza constructii pentru servicii/comert si se continua dezvoltarea incintei la vest de amplasament si acest teren se va unifica cu o posibila parcela alaturata. Daca pentru aceasta parcela destinatia va fi cea de locuire, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;
- **Pentru parcelele Ls2 si Ls3 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limitele posterioare** doar in cazul in care pe cele 2 parcele se unifica, indiferent de destinatia constructiilor propuse, rezidential sau servicii/comert, rezultand o singura parcela, cu accesuri de pe cele 2 strazi nou propuse.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m fata de limita posterioara a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Fata de limitele laterale de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate:**

- in sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura, insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- in sistem cuplat – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- in sistem insiruit – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si minim conform prevederilor Codului Civil fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rând. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.

- Constructiile de pe parcelele **Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4** vor fi retrase min. 3 m fata de latura nordica de proprietate a acestora.
- Constructiile de pe parcelele **Li1, Li15, Li 29 si Li43** vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

Cazurile particulare vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare, dupa caz.

Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fatade principale (Parcelele **Ls1, Ls2, Ls3, Ls4, Li14, Li28, Li42 si Li56**).

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

Se admit constructii atât cu acoperis tip sarpanta cât si cu acoperis tip terasa.

Împrejurimi la front stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m.

Se admit unificari si parcelari ulterioare ale incintelor, daca pentru fiecare lot rezultat in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 12 m pentru cladiri izolate, cuplate sau insiruite;
- b) suprafata minima a parcelei de 300 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Parcelele Ls2 si Ls3 se pot unifica.

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

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte si alte cladiri cu functiuni admise se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala se va realiza din trotuarele propuse in cadrul profilelor stradale S1, S2 si S3.

Toate carosabilele si trotuarele se vor realiza cu finisaj asphaltic sau pavaj.

Drumurile de incinta vor avea gabarite prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118/99, in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Se vor amenaja spatiile verzi de incinta in concordanta cu prevederile Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 572/2022.

Pentru parcelele cu functiune rezidentiala, se vor amenaja zone verzi in interiorul fiecarei parcele in suprafata de **min. 35% din suprafata parcelei**.

Pentru parcelele pe care se realizeaza constructii cu destinatia servicii/comert, se vor amenaja zone verzi in interiorul fiecarei parcele in suprafata de **min. 15% din suprafata parcelei**.

si urmatoarele **zone functionale complementare** zonei principale/dominante:

CC – zona cai de comunicatie

Tipuri de subzone functionale:

CCs – strazile S1, S2 si S3

CCr – zona rezervata pentru posibile viitoare legaturi cu alte cai de circulatie.

Utilizari permise: strazile propuse cu dotarile aferente (strada S1, S2 si S3): parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, retea gaze naturale (dupa caz), bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, parcare publice, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi

amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

SV – zona spatii verzi amenajate

Tipuri de subzone functionale:

SV – zone verzi amenajate compact (Parcellele V1, V2 si V3).

Utilizari permise: spatii verzi compacte cu destinatie publica: scuar (spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar), gradina publica (teren cultivat cu flori, copaci si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere).

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, instalatii/constructii tehnico-edilitare si dotari tehnico-edilitare (de ex. post de transformare, statie SRM, statie de pompare, etc).

Utilizari interzise: este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie; este interzisa transformarea spatiilor verzi compacte in locuri de parcare.

Se va realiza zona verde amenajata compact in suprafata de minim 1.000 mp (V1, V2 si V3).

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 123.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil in extravilan - EXISTENT	67.800	55,12%	32.971	26,82%
Zona de locuinte individuale - EXISTENT	20.407	16,59%	20.407	16,59%
Zona unitati agricole - EXISTENT	4.958	4,03%	4.958	4,03%
Terenuri neproductive	703	0,57%	703	0,57%
Zona cu functiune prestari servicii/comert, depozitare, logistica - existent	16.788	13,65%	16.788	13,65%
Canale – CN 2888, CN 2893, CN 2906	4.535	3,69%	4.535	3,69%
Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente: carosabile, pietonale si zone verzi de aliniament- EXISTENT	7.809	6,35%	7.809	6,35%
Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcele Li1 -Li56) - PROPUS	0,00	0,00%	22.928	18,64%

Ls – Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)	0,00	0,00%	2.625	2,13%
Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUS	0,00	0,00%	8.222	6,68%
Zona verde compacta - PROPUS	0,00	0,00%	1.000	0,81%
Zona tehnico edilitara - PROPUS	0,00	0,00%	54	0,04%
TOTAL GENERAL	123.000	100,00%	123.000	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 34.829 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil in extravilan – EXISTENT	34.829	100%	0,00	0,00%
Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcele Li1 - Li56) - PROPUS	0,00	0,00%	22.928	65,83%
Ls – Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)	0,00	0,00%	2.625	7,54%
Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)	0,00	0,00%	8.222	23,60%
Zona verde compacta - PROPUS	0,00	0,00%	1.000	2,87%
Zona tehnico edilitara - PROPUS	0,00	0,00%	54	0,16%
TOTAL GENERAL	34.829	100%	34.829	100%

BILANT ZONE VERZI	PROPOS			
	mp		%	
Zona verde compacta	1.000,00		2,87%	
Zone verzi de aliniament	1.867,00		5,36%	
Zone verzi pentru: Li – zona locuinte individuale (35% din Sparcela)	8.024,80 (35% din Sparcela)		23,04%	
Zone verzi pentru: Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert	Pt. constructii locuinte individuale (35% din Sparcela)	Pt. constructii servicii/comert (15% din Sparcela)	Pt. constructii locuinte individuale	Pt. constructii servicii/comert
	918,75	393,75	2,64%	1,13%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN	11.810,55	11.285,55	33,91%	32,40%

Indicatori urbanistici propusi:

Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime	Ls - Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (se aplica functiunilor admise servicii/comert)
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E	Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m	Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m
Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m	Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m
Spatii verzi de incinta = min. 35%	Spatii verzi de incinta pentru functiunea de locuire = min. 35% Spatii verzi de incinta pentru functiunea servicii/comert = min. 15%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa si energie electrica in sistem centralizat, din strada Agronomului. In zona nu exista retea de canalizare menajera si pluviala si nici retea de gaze naturale.

Proiectarea si executia lucrarilor vor respecta prevederile cuprinse in STAS 1478-90, SR 1343/1-2006, STAS 1795-87 – canalizari interioare si Normativul pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare I9-2015, Normativ pentru verificarea calitatii lucrarilor de constructii si instalatii C56-02, Normativ P 118_2_2013 privind securitatea la incendiu a constructiilor.

Alimentarea cu apa potabila – se va realiza prin bransament la rețeaua de apa potabila a localității, aflata pe str. Agronomului, in concordanta cu soluția tehnica emisa de administratorul rețelei.

Se propune racordarea la rețeaua existenta a localității si realizarea unui rețele in incinta, pe strazile S1, S2 si S3. Din aceasta rețea se va bransa fiecare parcela. Pe fiecare bransament se va monta un apometru pentru contorizarea apei. Apometrele se vor monta in cămine de apometre ce vor fi amplasate pe spațiul public.

Breviar de calcul – necesar de apa conform SR 1343/1-2006

a) *debitul mediu zilnic*

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

în care:

$N_i - 1$ = numărul de consumatori = 42

$q_{si} - 1$ = debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-

o

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

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

b) debitul maxim zilnic

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

c) debitul maxim orar

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

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de funcționare	q_p l/om zi	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n zi med}$ m ³ / zi	$Q_{n zi max}$ m ³ / zi	$Q_{n o max}$ m ³ / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	180	21,6	28,08	3,51
total						21,6	28,08	3,51

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

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

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

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

Cerința de apă		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
23,13	30,07	3,76

Reteaua de apă pentru 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.

Conform normativului P118/2 din 2013 art. 6.1 (1) rețelele de apă din centre populate trebuie echipate cu hidranți exteriori. Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei. Astfel pe conducta de alimentare cu apă se va amplasa un hidranț exterior de incendiu DN 80 la distanțe de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie} = 5,00$ l/s.

Canalizarea menajera – în această etapă în care în zona NU există rețea publică de canalizare menajera, pe fiecare parcelă se va amplasa bazin vidanjabil de stocare. Bazinele vidanjabile de stocare se vor amplasa pe fiecare parcelă în partea spre frontul stradal, astfel încât atunci când în zona se va extinde rețea publică de canalizare menajera, aceste bazine vidanjabile de stocare să fie conectate la rețeaua de canalizare menajera.

Bazinele vidanjabile de stocare se vor curăța periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului.

Bazinele vidanjabile de stocare se utilizează până la extinderea rețelei de canalizare menajera în zona.

În etapa în care în zona se va extinde rețea publică de canalizare menajera, pentru colectarea apelor uzate menajere de la parcele se prevede o rețea de canalizare menajera de incintă. Pe rețea se vor amplasa cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f. STAS 2448-82, și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 200 – 250 mm.

Instalațiile interioare de canalizare a apelor uzate se vor dimensiona conform I9/2022 și 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 se va

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} vr v_{max}) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u u_{max} ;

Căminele de canalizare menajera vor fi realizate cu secțiune circulară Ø800, din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarei rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarei rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces.

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		
$Q_{u \text{ zi med}}$	$Q_{u \text{ zi max}}$	$Q_{u \text{ o max}}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
18,51	24,06	3,01

Apele uzate menajere evacuate după ce în zona se va realiza rețea publică, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Canalizarea pluvială – se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților.

Apele pluviale provenite de pe clădirile propuse sunt considerate ape convenționale curate și pot fi dirijate și evacuate în zonele verzi din fiecare incintă.

Apele pluviale de pe platformele carosabile sunt considerate ape impurificate cu namol și hidrocarburi și vor fi evacuate prin guri de scurgere amplasate în partea carosabilă, în canalizarea pluvială din incintă, care va fi prevăzută cu instalație de tratare – separator de namol și hidrocarburi, bazin de retenție și gura de varsare în emisar canal din vecinătate, pe latura de nord a zonei reglementate.

Apele pluviale deversate în zonele verzi din incintă și în canalul de descărcare vor respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846-2/2007

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

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

- i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul

$$i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$$

- 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.	Construcții	0,8	0,9	15494	15	2/1	100	111,56
	Spații verzi curți construcții	0,8	0,1	10115	15	2/1	100	8,092
	Zona verde compactă	0,8	0,1	1670	15	2/1	100	1,336

2.	Drum + trotuar + parcaj + platforme tehnico edilitare - propus	0,8	0,85	7550	15	2/1	100	51,34
	total			34829				172

Debit total de apelor pluviale va fi este 172 l/s.

Iar debitul colectat de pe trotuar + parcaj + platforme tehnico edilitare – propus este de 51,34l/s

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.

Alimentarea cu energie electrica – Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile străzi se va fi asigurată prin extinderea rețelei de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice către consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protecție din PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț (80cm).

Alimentarea cu gaze naturale – nu e cazul – se vor adopta solutii locale bazate pe energie electrica sau pompa de caldura.

Sistemul de iluminat public – va fi asigurat prin stâlpi alimentati prin fir in varianta de amplasare subterana si dotati cu lampi tip LED, amplasati conform normativelor de proiectare caracteristice in vigoare.

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

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pâna la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei si a solului va fi evitata prin:

- in zona nu se vor desfasura activitati in urma carora sa rezulte deseuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol si apa;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita, in combinatie cu precipitatiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere si igienico-sanitare se deversa in bazine vidanjabile de stocare amplasate pe fiecare parcela. Acestea vor fi curatate periodic prin operatori specializati;
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in apele de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- apele pluviale se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;
- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel încât sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor de construire;
- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

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

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

La limita comună (limita estică) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protecție, compusă din arbori sau gard viu, cu înălțime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m față de limita estică de proprietate, în interiorul proprietății generate de parcelele de locuit. (pentru Parcelele Li43-> Li56).

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform PUG Arad, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus/moderat, categoria geotehnică 1/2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa bazine vidanjabile de stocare amplasate pe fiecare parcelă și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată. După ce în zonă se va extinde rețea publică de canalizare menajeră, aceste bazine vidanjabile de stocare se vor conecta la respectiva rețea, ele funcționând strict ca și un cămin intermediar.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. S-au prevăzut **spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 35% din suprafața parcelei pentru zona rezidențială** (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

S-a prevăzut un **spațiu verde compact cu destinație publică în suprafața de min. 1.000 mp, reprezentând min. 2,87% din suprafața incintei reglementate.**

Zona căilor de comunicație cuprinde și **spații verzi de aliniament (1,10 m + 2,50 m pentru strazile S1 și S2, respectiv 1,80 și variabil 2,50...6,70 m pentru strada S3)** pe care este admisă realizarea unui singur acces carosabil la o parcelă, cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platforma pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, stâlpi pentru iluminat public și sisteme de colectare și evacuare ape pluviale.

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

Refacere peisagistica si reabilitare urbana. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone rezidentiale cu regim redus de inaltime si functiuni complementare.

Valorificarea potentialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Accesul auto si pietonal la incinta propusa spre reglementare se realizeaza direct din str. Agronomului, prin intermediul celor doua strazi S1 si S2 propuse.

Pentru asigurarea accesului pietonal si carosabil la parcelele rezidentiale propuse, **se propune realizarea a 3 strazi, astfel:**

Strazile propuse (S1 si S2) vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asphaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 2,50 m care sa incorporeze si locuri de parcare publica pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealalta parte a carosabilului, amplasat intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asphaltic/pavaj.

Strada propusa S3 va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 10,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asphaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament de 1,80 m pe partea sudica a carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudica a profilului stradal, inspre parcelele cu functiunea de locuinte, cu o latime de min. 1,20 m si va fi realizat pana la finisaj asphaltic/pavaj.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stâlpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulantei si a masinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 si S2, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala se va realiza din trotuarele propuse in cadrul profilelor stradale S1, S2 si S3.

Toate carosabilele se vor realiza pâna la finisaj asphaltic; toate trotuarele se vor realiza pâna la finisaj asphaltic/pavaj, vor fi incadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asphaltic al carosabilului.

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventia si a masinilor de salubritate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul PUZ sunt propuse urmatoarele **obiective de utilitate publica:**

- **Parcelele S1, S2 si S3** – parcele cu destinatie cai de comunicatie echipate conform prevederilor prezentei documentatii, aferente strazilor nou propuse;
- **Parcelele V1, V2 si V3** – parcele cu destinatie zona verde amenajata compact, in suprafata impreuna de aprox. 1.000 mp;

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica propuse vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei. Municipiul Arad nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investitiei.

Nu sunt propuse lucrari de utilitate publica in sarcina Municipiului Arad.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, 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.

Imobilele aferente cailor de comunicatie cu destinatie publica (strazile nou propuse S1, S2 si S3) si a zonelor verzi compacte (parcelele V1, V2 si V3) se intentioneaza a fi trecute in domeniul public. Acestea vor fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate in domeniul public numai dupa amenajarea lor, in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusa spre reglementare se prezinta sub unui lot in suprafata totala de 34.829 mp situat in extravilanul Municipiului Arad, adiacent intravilanului delimitata de str. Agronomului, iar intentia investitorului este de a introduce terenul in intravilan, de a stabili functiunea si a reglementa conditiile de constructibilitate ale amplasamentului pentru a putea construi o zona rezidentiala cu functiuni complementare locuirii. Astfel intentia beneficiarului urmareste dezvoltarea si extinderea activitatii pe care deja o intreprinde in domeniul constructiilor.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa se stabileste functiunea dominanta a zonei – cea de locuire, se reglementeaza conditiile de construire, accesurile 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) Racordarea noilor strazi propuse S1, S2 si S3 la str. Agronomului;
- b) Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica – dupa caz) din str. Agronomului, in zona reglementata in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati sau adoptarea unor solutii locale.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Introducerea terenului in intravilan cu functiune dominanta de zona rezidentiala;
- b) Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru locuinte, cai de comunicatie, zone verzi compacte;
- c) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- d) Amenajarea noilor strazi, inclusiv extinderea dotarilor tehnico-edilitare aferente, dupa caz;
- e) Amenajare zone verzi compacte cu destinatie publica.

Prioritati de interventie. Amenajarea amplasamentului in vederea definirii parcelor edificabile atractive implica realizarea infrastructurii edilitare si a cailor de comunicatie, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

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

Astfel, un teren arabil in extravilan va fi valorificat si integrat pe termen lung prin realizarea cladirilor pentru locuinte. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse actualmente de catre beneficiar. Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Dupa aprobarea in Consiliul Local, 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 si ale avizului de oportunitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

arh. Andreea TUȚU





TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
proiect: LOCUINTE INDIVIDUALE"
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, str.
Agronomului, CF nr. 365856 Arad
Beneficiar: NAGY IOAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"

extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.**

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

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(7) **Odată aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.**

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;

- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul 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 și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 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, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilul înscris în **C.F. nr. 365856 Arad**, în suprafață totală de **34.829 mp**, situat în extravilanul Municipiului Arad, județul Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a) Racordarea noilor strazi propuse S1, S2 și S3 la str. Agronomului;

- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica – după caz) din str. Agronomului, în concordanță cu soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități sau adoptarea unor soluții locale.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată – este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(6) Se vor respecta condițiile din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 567/10.04.2024, după cum urmează:

1. Se va respecta Avizului de Principiu emis de către **COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, NR. 2240/Z1/20.01.2025.**

2. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., nr. 25760822/22.01.2025,** cu respectarea următoarelor condiții:

- În zona există LEA 0,4kV ce nu aparține UO Arad;
- PENTRU OBTINEREA AVIZULUI ÎN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT;
- Se vor respecta: L 123/2012, ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi;
- Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament, faza PUZ;
- ÎN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCȚIE CE SE VA REALIZA, ÎN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;
- Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră (DEȘCHISA), terasă propusă a se construi și stâlful LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003;
- Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 0,4 kV ex. și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003;
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejuririi propuse a se construi (îngradiri metalice, spaliere) și conductorul inferior al LEA 0,4 kV la săgeata maximă, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003;
- Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie de minim 6m cf. PE 106/2003;
- Distanța măsurată pe orizontală între perețele conductei subterane de apă, canalizare și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie de minim 2m (PE 106/2003).
- Distanța minimă măsurată pe orizontală (TRAVERSARE) între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003);

- Distanța minimă măsurată pe orizontală (APROPIERE) între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și axul LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stălpului (PE 106/2003);
- În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;
- Distanța minimă măsurată pe orizontală (TRAVERSARE, APROPIERE) între perețele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și fundația celui mai apropiat stălp al LEA 0,4 kV existentă sau orice element al prizei de pământ, va fi de 5m (2m cu acordul proprietarului de conductă), cf. PE 106/2003;
- La APROPIERE distanța minimă măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV existentă să fie mai mare decât înălțimea stălpului, cf. PE 106/2003;
- La TRAVERSARE distanța minimă măsurată pe orizontală între armaturile metalice (legate la pământ) supraterane ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) și fundația stălpului LEA 0,4 kV existentă, să fie mai mare decât înălțimea stălpului, cf. PE 106/2003;

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare.
Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 567/10.04.2025, respectiv până la data de 10.04.2026.

3. Se va respecta avizul de principiu nr. **214904530/10.01.2025** emis de către **DELGAZ GRID S.A.** condiționat de:
 - Prezentul aviz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
 - În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
 - Prezentul aviz este valabil 12 luni până la 10.01.2026.
4. Se va respecta avizul condiționat pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **Orange Romania S.A., nr. AF0884450/19161/17832/13.01.2025**, condiționat de:
 - Nu este afectat traseul Orange;
 - Realizarea investiției dumneavoastră se efectuează fără a afecta rețeaua existentă a Orange. Pe planurile de situație prezentate de petent nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange Romania s.a.
5. Conform acordului favorabil de **securitate la incendiu** emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. **1.122.222/20.01.2025**, 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.
6. Conform acordului favorabil de **protecție civilă** emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. **1.122.223/20.01.2025**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

7. Se va respecta avizul favorabil emis de **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECTIA GENERALA LOGISTICA nr. 365269/30.09.2024.**
8. Se va respecta avizul favorabil emis de **SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII nr. 621817/25.09.2024.**
9. Se va respecta avizul **emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE nr. DT/14829/09.10.2024.**
 - respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si zonelor functionale prevazute in documentatie
 - neafectarea sub nicio forma a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale.

10. Se va respecta avizul de amplasament emis de **Compania de Apă Arad SA, nr. 34425/15.01.2025** cu respectarea următoarelor condiții:

Acordul nu este insotit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apa-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,

Nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

Dupa caz, traseele rețelilor de apa-canal existente in zona sunt figurate informativ pe plansa(ele) Dvs. restituita(e) alaturat. Pozitiile exacte ale acestora in teren vor fi materializate de delegatii operatorului, care vor fi convocati pe santier, in scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

- Rețelele publice de alimentare cu apa si de canalizare sunt conform planului de situatie anexat. Pe proprietatea dumneavoastra se afla o conducta de apa potabila PE HD DN 160 mm care face parte din sistemul public de alimentare cu apa si de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apa Arad s.a. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apa si de Canalizare judetul Arad, inregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apa si de canalizare in ceea ce priveste aceasta conducta Compania de Apa Arad s.a. are un drept de trecere pentru utilitatea publica asupra terenului pentru intretinerea/reabilitarea si exploatarea sistemului de alimentare cu apa pe toata durata existentei acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
- Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare - autorizare - executie – receptie – contractare - furnizare, in baza unei (unor) Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietar(i) ori imputernicitul (imputernicitii) legal(i) si pe cheltuiala acestuia (acestora) si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
- Conditile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.
- Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare

11. 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. 4879/17.03.2025**, emisă de **APM ARAD**, după cum urmează:

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;

1) 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;
- evacuarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistemele publice de canalizare;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în bazine vidanjabile impermeabilizate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare;
- apele pluviale deversate în canalul Cn 2906 vor respecta prevederile normativului NTPA 001/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005;

2) Protecția calității aerului:

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

3) Protecția solului și a subsolului:

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

4) Gestionarea deșeurilor:

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, deșeuri vegetale precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea

17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;

5) Protecția biodiversității:

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- prin plan se propune realizarea de zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie într-un procent de minim 35,00% pentru funcțiunea locuire conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intervalul localităților. Se va realiza o suprafață verde de 1337 mp, reprezentând 57,04% din amplasamentul pe care se construiește;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului de plan

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri programe;
- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de desecare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată cu modificări prin legea nr. 17/2023, cu completările și modificările ulterioare; HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/23/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 a Consiliului privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

Precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități.

12. Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, nr. 567/17.12.2024**, 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.

13. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, ref. int. 28448/10.12.2024** condiționat de:

- Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;

- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 567 din 10.04.2024;
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absoluta maxima de 135,70 m (123,70 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiei);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Organizarea de santier/macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

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

14. Se va respecta avizul de principiu favorabil emis de **Inspectoratul de Politie Judeteana Arad Serviciul Rutier nr. 289751/14.01.2025** cu respectarea următoarelor conditii:

- Obligatorietatea prezentarii inainte de inceperea lucrarilor ce face obiectul avizarii Politiei Rutiere a documentatiei privind inceperea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrarilor si a tehnologiei de executie, autorizatia de construire, denumirea societatii care va executa lucrarea precum si fotocopia certificatului unic de inregistrare al acesteia, perioada de executie, persoana responsabila cu datele de identificare si contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului”, precum si taxa de avizare conform OG 128/2000 si o copie a prezentului aviz.

15. Se va respecta avizul emis de **AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE, NR. 21/23.01.2025** cu respectarea următoarelor conditii:

- Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o noua documentatie in vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentatia va contine expres, si hotararea de aprobare a PUZ;
- Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmuiiri, anexe, etc.) in zona de protectie adiacenta infrastructurii de imbunatatiri funciare, pe minim 2,5 m fata

de partea superioara a taluzului canalului CA90 din zona (predat prin protocol la O.U.A.I. Arad Fantanele) in perioada in care se va executa lucrarea;

16. Se va respecta Avizului emis de către **COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, NR. 3005/Z1/11.02.2025.**

17. Se va respecta avizul favorabil emis de **DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD, NR. 23/U/27.01.2025** cu respectarea următoarelor conditii:

- Avand in vedere ca amplasamentul investitiei este pe suprafata sitului arheologic reperat nr. 42, conform PUG Arad, prezentul aviz este valabil pentru studiul de urbanism in faza PUZ, cu conditia completarii in Regulamentul local de urbanism a sarcinii ca inainte de autorizarea executarii lucrarilor de parcelare, sa se solicite avizul de specialitate al DJC Arad care se va acorda in functie de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv care va decide daca se impune sau nu procedura de descarcare de sarcina arheologica;
- In conformitate cu prevederile Ordonantei republicate nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, aprobata cu modificari si completari prin Legea 258/2006, efectuarea diagnosticului arheologic intruziv se realizeaza numai de catre specialisti/experti atestati in domeniul arheologic de catre Ministerului Culturii, lista acestora putand fi consultata la adresa www.cultura.ro sau la Complexul Muzeal Arad.

18. Se va respecta **Adresa nr. ad. 8764/A5/06.02.2025** emisa de **Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente, Directia Constructii si Dezvoltare Urbana, Directia Generala Arhitect sef din cadrul Primariei Municipiului Arad**, cu urmatorul continut:

- Avand in vedere:
 - documentatia de urbanism PUZ si RLU - " Pare logistic-spatii pentru servicii, activitati conexe si depozitare ", amplasament intravilanul si extravilanul municipiul Arad, adiacent DN 69 Timisoara-Arad, km 44+650 stanga, C.F. 328180, C.F.328182, C.F. 304652 Arad;
 - documentatia de urbanism P.U.Z. si R.L.U. - Dezvoltare zona rezidentiala-locuinte individuale, amplasament: extravilan mun.Arad, str.Agronomului, generat de imobilul identificat cu C.F. 365856 Arad;
 - corespondenta purtata cu initiatorii si elaboratorii celor doua documentatii de amenajare a teritoriului si urbanism;
 - adiacenta functiunilor propuse (zona rezidentiala si zona servicii, activitati conexe, depozitare);
- Va solicitam prevederea unei perdele verzi de protectie la limita comuna a celor doua terenuri propuse spre reglementare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Prin aprobarea prezentei documentații de urbanism, terenul arabil în extravilan identificat prin CF nr. 365856 Arad, în suprafață totală de 34.829 mp, va fi introdus în intravilanul Municipiului Arad iar condițiile de construire vor fi cele prevăzute prin prezentul R.L.U.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Înainte de autorizarea executării lucrărilor de parcelare, se va solicita avizul de specialitate al DJC Arad, care se va acorda în funcție de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv, care va decide dacă se impune sau nu procedura de descarcare de sarcina arheologică.

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de construcții pentru care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă sunt cuprinse în H.G. 862/2016, actualizată.

(5) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în H.G. 62/1996, actualizată.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) În sensul prezentului regulament, asigurarea echipării edilitare o constituie extinderea și branșarea/racordare parcelelor nou create la rețelele edilitare de apă, canalizare, energie electrică și realizarea căilor de comunicație, cu acces/legătură la strada existentă, echipate corespunzător:

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, **se propune amenajarea strazilor S1, S2 și S3.**

Strazile propuse (S1 și S2) vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate în limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 2,50 m care să încorporeze și locuri de parcare publică pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealaltă parte a carosabilului, amplasat între carosabil și partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit și zonele verzi de aliniament, vor avea lățimea de 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj.

Strada propusă S3 va avea un prospect stradal, din limita de proprietate în limita de proprietate, de 10,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament de 1,80 m pe partea sudică a carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudică a profilului stradal, înspre parcelele cu funcțiunea de locuințe, cu o lățime de min. 1,20 m și va fi realizat până la finisaj asfaltic/pavaj.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stalpi alimentați prin fir și dotati cu lampi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

(5) Amenajarea accesului auto și pietonal la parcele din căile de comunicație propuse (strada S1, S2 și S3) se va realiza din fondurile private ale proprietarilor noilor parcele propuse.

(6) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică și amenajarea căilor de comunicație dotate corespunzător, vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.

(7) Nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Respectarea compatibilității funcțiunilor se asigură prin zonele verzi tampon față de str. Agronomului și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice (clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente).

(3) La limita comuna (limita estică) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protecție, compusa din arbori sau gard viu, cu înălțime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m față de limita estică de proprietate, în interiorul proprietății generate de parcelele de locuit. (pentru Parcelele Li43-> Li56).

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

(6) Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

(7) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

Li - Zona de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau insiruite cu regim mic de înălțime	Ls - Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (se aplica funcțiunilor admise servicii/comert)
--	---

POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. Arad în vigoare și prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

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

b) parcaje care deservesc interesului public;

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

19. Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul emis la faza P.U.Z. de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 28448/10.12.2024.

ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita laturii scurte dintre parcelele de locuințe propuse și limita noilor străzi S1, S2 și S3 propuse.

(2) Regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la:

- Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m** de la frontul stradal.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Regimul de aliniere **față de limita posterioară** de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- **retrase cu min. 15,00 m** de la limita posterioară (pentru parcelele vecine pe latura estică cu alte funcțiuni decât cea de locuire (Li43 → Li56);

- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială);

- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioară (pentru Parcela Ls4);

- **pentru parcela Ls1 – este admisă amplasarea construcțiilor la 0 m** față de limita vestică de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar în cazul în care pe această parcelă se realizează construcții pentru servicii/comert și se continuă dezvoltarea incintei la vest de amplasament și acest teren se va unifica cu o posibilă parcelă alăturată. Dacă pentru această parcelă destinația va fi cea de locuire, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6 m;

- **Pentru parcelele Ls2 și Ls3 – este admisă amplasarea construcțiilor la 0 m față de limitele posterioare** doar în cazul în care pe cele 2 parcele se unifică, indiferent de destinația construcțiilor propuse, rezidențial sau servicii/comert, rezultând o singură parcelă, cu accese de pe cele 2 străzi nou propuse.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coama de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. Parter**.

Nu este admisă amplasarea construcțiilor de tip anexe gospodărești în afara zonei de construibilitate în cazul parcelelor Li43 → Li56.

(3) Față de **limitele laterale de proprietate**, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- în sistem cuplat – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- în sistem insiruit – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuințe**.

- Construcțiile de pe parcelele **Ls1, Ls2, Ls3 și Ls4** vor fi retrase min. 3 m față de latura nordică de proprietate a acestora.

- Construcțiile de pe parcelele **Li1, Li15, Li 29 si Li43** vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

(4) **Cazurile particulare** vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

(4) Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Agronomului, prin intermediul a 3 strazi noi, cu urmatoarele caracteristici:

Strazile propuse (S1si S2) vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asphaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 2,50 m care sa incorporeze si locuri de parcare publica pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealalta parte a carosabilului, amplasat intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asphaltic/pavaj.

Strada propusa S3 va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 10,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asphaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament de 1,80 m pe partea sudica a carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudica a profilului stradal, inspre parcelele cu functiunea de locuinte, cu o latime de min. 1,20 m si va fi realizat pana la finisaj asphaltic/pavaj.

(5) Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stâlpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

(6) Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asphaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asphaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asphaltic al carosabilului.

(7) În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție, ambulanței și a mașinilor de salubritate.

(8) **Imobilele aferente cailor de comunicatie cu destinatie publica (strazile nou propuse S1, S2 si S3) si a zonelor verzi compacte (parcelele V1, V2 si V3) se intentioneaza a fi trecute in domeniul public. Acestea vor fi donate Municipiului Arad pentu a fi preluate in domeniul public numai dupa amenajarea lor, in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului.**

(9) Pentru fiecare parcela propusa cu destinatie rezidentiala si/sau servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

(10) Amenajarea si dotarea strazilor propuse din str. Agronomului cu parte carosabila, trotuare, scurgeri/colectoare pluviale, iluminat public, energie electrica, apa curenta si canalizare menajera, amenajarea racordului strazilor propuse la str. Agronomului va fi asigurata si suportata pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

ART. 26 – Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care, în acest caz, sunt reprezentate de trotuarele care se vor realiza pe parcelele cu destinația Căi de Comunicație – strazile S1, S2 și S3.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala si servicii/comert se va realiza din trotuarele aferente profilelor stradale S1, S2 si/sau S3.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform alineatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Extinderea rețelelor existente în zonă (apă, energie electrică) se va realiza din străzile proprietatea publică a Municipiului Arad – pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către dezvoltatorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică a parcelelor rezidențiale rezultate se suportă în întregime de dezvoltatorul privat sau de beneficiarul fiecărei parcele.

(3) În prima etapă, în care nu există rețeaua publică de canalizare menajera, pe fiecare parcela se va amplasa câte un rezervor vidanabil de stocare.

(4) Beneficiarul se obliga să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(5) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această natură.

(6) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(7) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, pe fiecare parcelă rezidențială.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

(3) **Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2) intră în proprietatea publică dacă au fost realizate în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.**

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

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

- **Minim 3 parcele** cu destinatia **Cai de comunicatie terestra**, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcarilor publice, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara (**strazile S1, S2 si S3**);
- **Minim 3 parcele** cu destinatia **Zona verde amenajata compacta, in suprafata totala de min. 1.000 mp (Parcelele V1, V2 si V3)**;
- **Maxim 4 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni admise: constructii cu functiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert** (alimentara de cartier, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4);
- **Aprox. 56 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime** (Subzona Li - Parcelele Li1 -> Li56).

(2) În baza prezentului regulament, **sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelor** dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m pentru cladiri izolate, cuplate sau insiruite;
- b) suprafata minima a parcelei de 300 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

(3) Parcelele Ls2 si Ls3 se pot unifica.

(3) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

(4) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1), (2) si (3).

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime	Ls - Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (se aplica functiunilor admise servicii/comert)
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E	Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m	Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m
Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m	Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m
Spatii verzi de incinta = min. 35%	Spatii verzi de incinta pentru functiunea de locuire = min. 35% Spatii verzi de incinta pentru functiunea servicii/comert = min. 15%

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Fațadele construcțiilor realizate pe parcelele de colț vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fațade principale (Parcelele **Ls1, Ls2, Ls3, Ls4, Li14, Li28, Li42 si Li56**).

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

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform Anexa la Hotărârea nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad, art. 16.

(2) Se vor asigura cel puțin **1 loc de parcare** pe parcelele aferente locuințelor cu **suprafața utilă a construcției până la 120 mp**, respectiv **min. 2 locuri de parcare** pe parcelele aferente locuințelor cu **suprafața utilă a construcției peste 120 mp**.

(3) Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și HCLM Arad nr. 187/2024.

(4) Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unități locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 și S2, realizate înierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

(5) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

- (1) Vor fi asigurate spații verzi după cum urmează:
- **spații verzi cu destinație publică:**
 - **zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 1.000 mp;**
 - **spații verzi de aliniament** – între partea exterioară a carosabilului și cea a trotuarelor – aprox. 1.867 mp;
 - **spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 35%** din suprafața totală a parcelei;
 - **spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comert – min. 15%** din suprafața totală a parcelei;
- (2) La limita comuna (limita estică) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protecție, compusă din arbori sau gard viu, cu înălțime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m față de limita estică de proprietate, în interiorul proprietății generate de parcelele de locuit. (pentru Parcelele Li43-> Li56).
- (3) Sistemizarea parcelelor rezidențiale va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau străzile propuse a se ceda domeniului public al municipiului.
- (4) Spațiul verde compact cu destinație publică poate fi donat Municipiului Arad după autorizarea, realizarea și recepționarea lui conform proiectelor de specialitate și legislației în vigoare.

ART. 35 – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor rezultate. Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclama comercială, în condițiile legii.
- (2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) Împrejmuiri la front stradal, laterale și posterioare – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m.
- (6) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.
- (7) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.
- (8) Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. Pentru construirea centrată pe linia de hotar se va obține acordul părții învecinate în formă autentică.

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

- (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.
- (2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ – LOCUINTE INDIVIDUALE", CF nr. 365856 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad, str. Agronomului, beneficiar NAGY IOAN.

3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **zonă funcțională principală (dominantă)**:

L – zona rezidentială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

Li – subzona locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcelle Li1 -> Li56)

Ls – subzona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (Parcelle Ls1 -> Ls4)

și următoarele **zone funcționale complementare**:

CC – zonă căi de comunicație

SV – zonă spații verzi amenajate

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

L – zona rezidentială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

Li – subzona locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcelle Li1 -> Li56)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădina, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidentială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

În cazul parcelelor Li43-> Li56, nu se vor amplasa construcții de locuințe și anexe aferente la mai puțin de 15 m față de limita estică a incintei (limita cu parcele cu funcțiune servicii/comert).

Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (Parcelele Ls1 - >Ls4)

Utilizari permise: locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (pentru constructii de locuinte), respectiv 15% din suprafata parcelei (pentru constructii de servicii/comert) *(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)*, accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje *(cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad)*, dotari tehnico-edilitare.

Utilizari admise: functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale.

Utilizari permise cu conditii: functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, cu conditia sa nu produca disconfort zonei rezidentiale si asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si conform HCLM Arad nr. 187/2024.

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

Reglementari pentru subzonele functionale Li si Ls:

Regimul de aliniere **fata de frontul stradal** (strazile S1 si S2 si S3 propuse):

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m** de la frontul stradal.

Regimul de aliniere **fata de limita posterioara** de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate:**

- **retrase cu min. 15,00 m** de la limita posterioara **(pentru parcelele vecine pe latura estica cu alte functiuni decat cea de locuire (Li43 → Li56);**
- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioara (pentru restul parcelelor cu functiune rezidentiala);
- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioara (pentru **Parcela Ls4**);
- **pentru parcelele Ls1 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m** fata de limita vestica de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar in cazul in care pe aceasta parcela se realizeaza constructii pentru servicii/comert si se continua dezvoltarea incintei la vest de amplasament si acest teren se va unifica cu o posibila parcela alaturata. Daca pentru aceasta parcela destinatia va fi cea de locuire, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;
- **Pentru parcelele Ls2 si Ls3 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limitele posterioare** doar in cazul in care pe cele 2 parcele se unifica, indiferent de destinatia constructiilor propuse, rezidential sau servicii/comert, rezultand o singura parcela, cu accese de pe cele 2 strazi nou propuse.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m fata de limita posterioara a parcelelor, cu

respectarea prevederilor Codului Civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Fata de limitele laterale de proprietate:

Construciile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate:**

- in sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura, insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- in sistem cuplat – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- in sistem insiruit – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si minim conform prevederilor Codului Civil fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rând. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.
- Construciile de pe parcelele **Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4** vor fi retrase min. 3 m fata de latura nordica de proprietate a acestora.
- Construciile de pe parcelele **Li1, Li15, Li 29 si Li43** vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

Cazurile particulare vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare, dupa caz.

Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fatade principale (Parcelele **Ls1, Ls2, Ls3, Ls4, Li14, Li28, Li42 si Li56**).

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

Se admit constructii atât cu acoperis tip sarpanta cât si cu acoperis tip terasa.

Indicatori urbanistici propuși:

Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime	Ls - Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (se aplica functiunilor admise servicii/comert)
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E	Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m	Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m
Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m	Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m
Spatii verzi de incinta = min. 35%	Spatii verzi de incinta pentru functiunea de locuire = min. 35% Spatii verzi de incinta pentru functiunea servicii/comert = min. 15%

Împrejmuiri la front stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si conform Anexa la Hotararea nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad, art. 16.

Se vor asigura cel puțin **1 loc de parcare** pe parcelele aferente locuințelor cu **suprafata utila a constructiei pana la 120 mp**, respectiv **min. 2 locuri de parcare** pe parcelele aferente locuințelor cu **suprafata utila a constructiei peste 120 mp**.

Daca se inglobeaza functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 si S2, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

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

Accesuri carosabile:

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatie rezidentiala si/sau servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala si servicii/comert se va realiza din trotuarele aferente profilelor stradale S1, S2 si/sau S3.

- **Zonele funcționale complementare zonei principale/dominante:**

CC – zonă căi de comunicație

Tipuri de subzone functionale:

CCs – strazile S1, S2 si S3

CCr – zona rezervata pentru posibile viitoare legaturi cu alte cai de circulatie.

Utilizari permise: strazile propuse cu dotarile aferente (strada S1, S2 si S3): parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, retea gaze naturale (dupa caz), bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, parcare publice, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

SV – zonă spații verzi amenajate

Tipuri de subzone functionale:

SV – zone verzi amenajate compact (Parcelele V1, V2 si V3).

Utilizari permise: spatii verzi compacte cu destinatie publica: scuar (spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar), gradina publica (teren cultivat cu flori, copaci si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere).

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor

verzi din intravilanul localitatilor, instalatii/construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare (de ex. post de transformare, stație SRM, stație de pompare, etc).

Utilizari interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

Se va realiza zona verde amenajată compact în suprafața de minim 1.000 mp (V1, V2 și V3).

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Conform P.U.G. Arad, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este încadrat în extravilanul Municipiului Arad.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, până la actualizarea PUG Arad, în cazul aprobării prezentei documentații, zona reglementată se va identifica ca un trup izolat de intravilan.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Andreea TUTU





TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
proiect: LOCUINTE INDIVIDUALE"
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, str.
Agronomului, CF nr. 365856 Arad
Beneficiar: NAGY IOAN

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.
"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"
Extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, C.F. nr. 365856 Arad

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- Racordarea noilor strazi propuse S1, S2 si S3 la str. Agronomului;
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica – dupa caz) din str. Agronomului, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati sau adoptarea unor solutii locale.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Introducerea terenului in intravilan cu functiune dominanta de zona rezidentiala;
- Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru locuinte, cai de comunicatie, zone verzi compacte;
- Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- Amenajarea noilor strazi, inclusiv extinderea dotarilor tehnico-edilitare aferente, dupa caz;
- Amenajare zone verzi compacte cu destinatie publica.

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 "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"	Sept. 2025	-
Etapă II	Operatiuni de parcelare conform PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"	Oct. 2025	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă III*	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Dec. 2025	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de	Dec. 2025	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

	lucrări: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE		
Etapa V	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa V.	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: categoriilor de lucrări: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VIII	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa VII.	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IX	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Martie 2028	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa X	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE	Martie 2028	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

* Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități în vederea echipării corespunzătoare a zonei.

Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectivele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și căile de comunicație.

În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

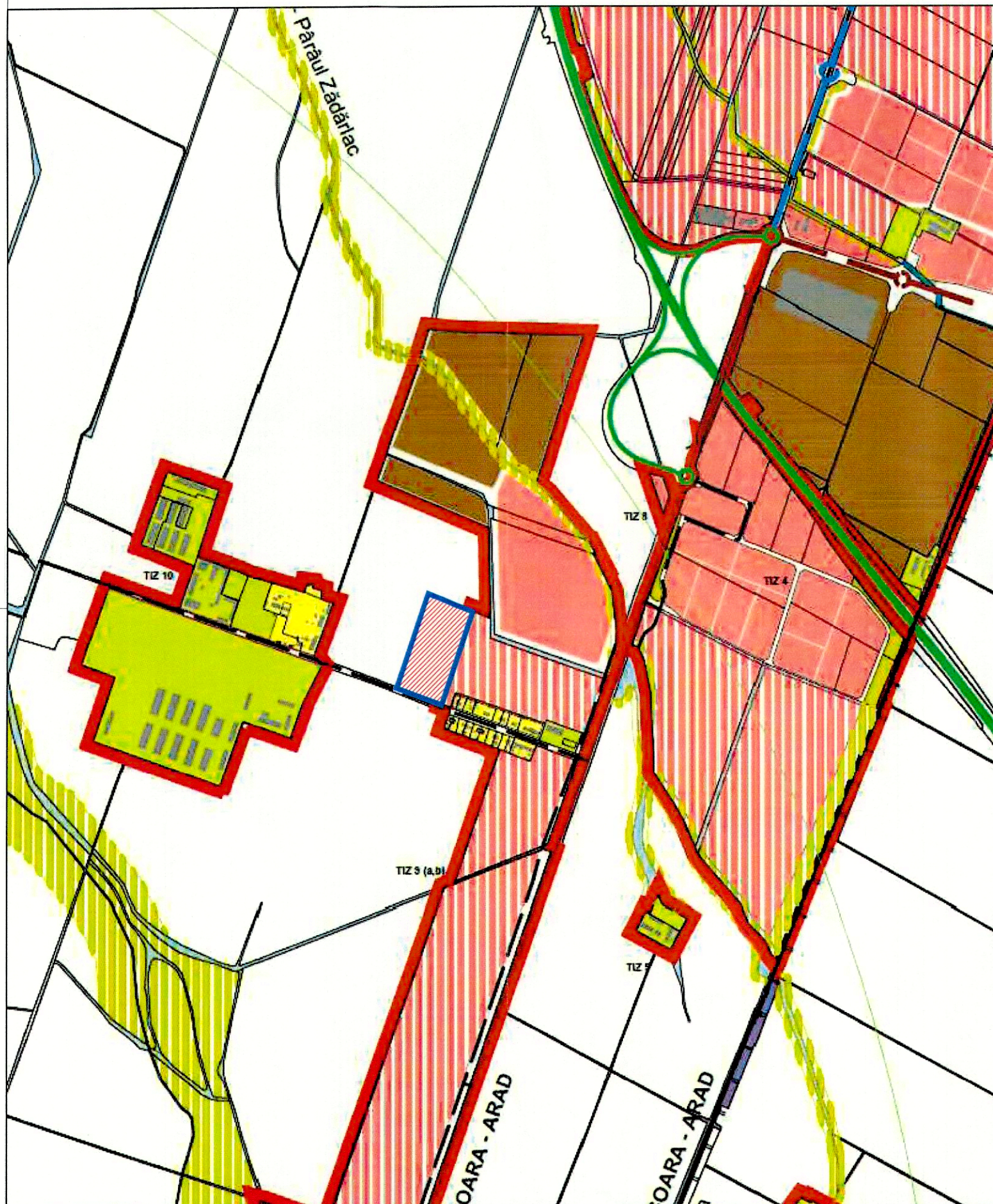
Beneficiar,

NAGY IOAN

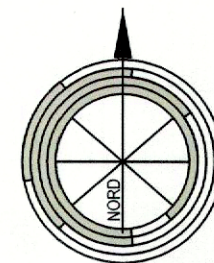
Intocmit,

arh. **TUTU ANDREEA**





PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE - Reglementari urbanistice propuse



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

LOCUINTE INDIVIDUALE

extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

0 INCADRARE IN ZONA

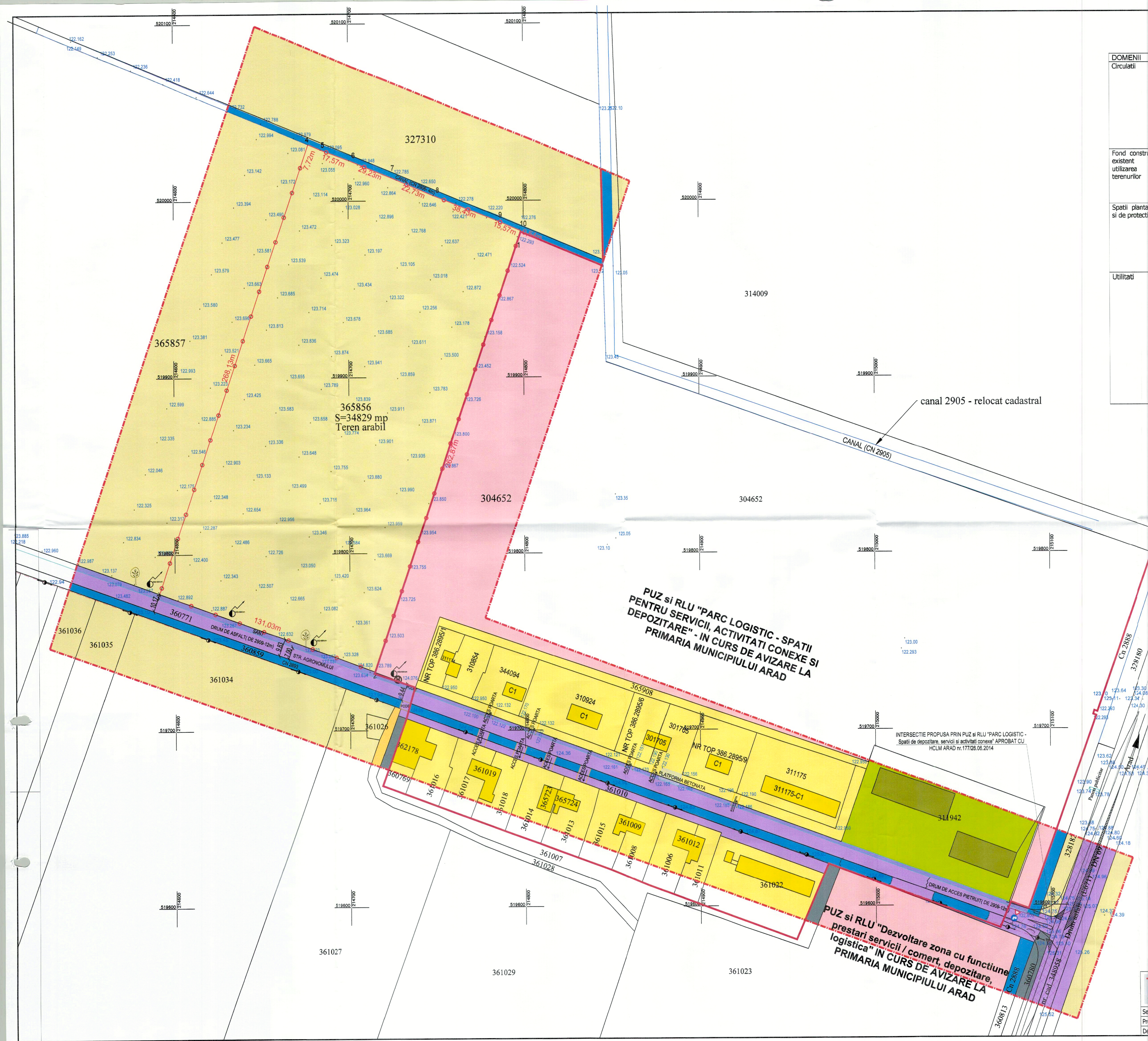


LEGENDA

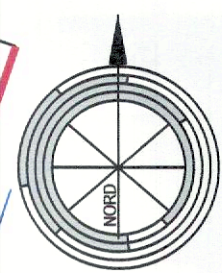
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- S teren = 34.829 mp, conform CF nr. 365856 Arad
- Teren proprietate NAGY IOAN



TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A cod postal 410010 Nr. Reg. Com. J02/1109/ tel. 0749.111.57 e-mail: dani		BENEFICIAR: NAGY IOAN		Pr. nr.:
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE"		: extravilan, jud. Arad, CF nr. 365856 Arad		122/2024
OBIECT:				P.U.Z.
DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA				Nr. plansa 00A
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea			
Proiectat	arh. Holomei Oana			
Desenat	arh. Holomei Oana			



DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatii	- Lipsa accesului carosabil la amplasament din str. Agronomului; - Lipsa spatiilor de parcare.	- Reglementarea accesurilor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate, prin realizarea strazilor S1, S2 si S3; - Organizarea circulatiilor carosabile, pietonale si a parcarilor necesare functiunilor propuse pe amplasament.
Fond construit existent si utilizarea terenurilor	- Terenul este liber de constructii, fiind teren arabil in extravilan, in suprafata de 34.829 mp; - Conform PUG Arad, terenul nu este reglementat urbanistic;	- Propunerea introducerii terenului in intravilan, stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale.
Spatii plantate si de protectie	- Lipsa plantatiilor si spatiilor verzi amenajate.	- Asigurarea spatiilor verzi amenajate de incinta, pe fiecare parcela in parte; - Realizarea unei zone verzi amenajate compact, la limita de proprietate cu str. Agronomului; - Suplimentar, la limita estica a imobilului se va realiza o perdea verde de protectie, compusa din arbori sau gard viu, cu inaltime minim de 2,00 m.
Utilitati	- Lipsa canalizarii menajere in vecinatatea amplasamentului; - Terenul nu este bransat/racordat la utilitatile existente in zona.	- Reglementarea extinderii si/sau realizarii in sistem local (in lipsa de canalizare menajera, se vor realiza bazine vidanjabile de stocare pe fiecare parcela) a infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus; In etapa in care, in zona se va extinde retea publica de canalizare menajera pentru colectarea apelor uzate menajere de la parcele, se prevede o retea de canalizare menajera de incinta. - Bransarea/racordarea incintei la utilitatile existente in zona: apa si energie electrica, necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament.



PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -
LOCUINTE INDIVIDUALE
extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	519982.184	214798.425	262.867
2	519733.149	214714.278	131.031
3	519777.998	214591.161	268.135
4	520032.025	214676.990	7.720
5	520029.028	214684.105	17.570
6	520022.813	214700.539	29.228
7	520011.746	214727.591	22.730
8	520002.879	214748.520	38.428
9	519988.745	214784.254	15.567
10	519982.694	214798.597	0.538

S CF 365856=34829 mp P=793.815m

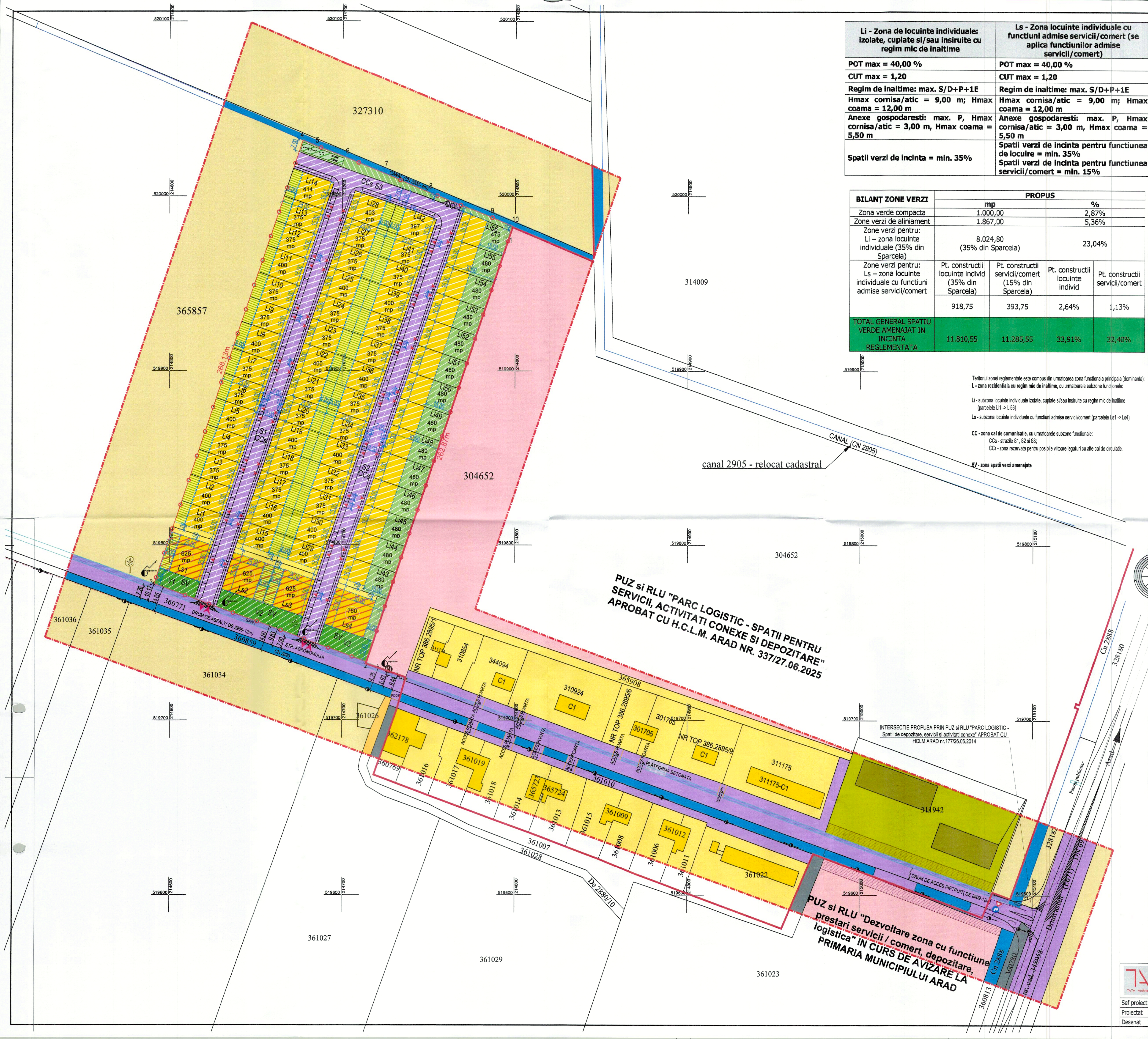
LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 34.829 mp, conform C.F. nr. 365856 Arad
 - Teren proprietate NAGY IOAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 123.000 mp
- CIRCULATII**
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - CAROSABILE, PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM DE EXPLOATARE DE 2800/10
 - CANAL CN 2888, CN2893, CN 2908
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
 - ZONA UNITATI AGRICOLE - EXISTENT
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT
 - TERENURI NEPRODUCTIVE - EXISTENT
 - ZONA CU FUNCTIUNE PRESTARI SERVICII / COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA - EXISTENT



TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A CNP 1501010, jud. Arad Nr. Reg. Com. 302/11/09/2017 / UJ 7782977 tel. 0746.111.57 e-mail:		BENEFICIAR: NAGY IOAN	Pr. nr.:
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE"		122/2024	
Sursa: 1:1000		OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ:	P.U.Z.
mai 2024		SITUATIA EXISTENTA	Nr.plansa 01A

Sef proiect	arh. Tuța Andreea
Proiectat	arh. Holomei Oana
Desenat	arh. Holomei Oana



Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime	Ls - Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (se aplica functiunilor admise servicii/comert)
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E	Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m	Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m
Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m	Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m
Spatii verzi de incinta = min. 35%	Spatii verzi de incinta pentru functiunea servicii/comert = min. 15%

BILANT ZONE VERZI	PROPOS	
	mp	%
Zona verde compacta	1.000,00	2,87%
Zona verzi de aliniament	1.867,00	5,36%
Zona verzi pentru: Li - zona locuinte individuale (35% din Sparcela)	8.024,80 (35% din Sparcela)	23,04%
Zona verzi pentru: Ls - zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert	Pt. constructii locuinte individ (35% din Sparcela)	Pt. constructii servicii/comert (15% din Sparcela)
	Pt. constructii locuinte individ	Pt. constructii servicii/comert
	918,75	393,75
	2,64%	1,13%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	11.810,55	33,91%
	11.285,55	32,40%

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
L - zona rezidentiala cu regim mic de inaltime, cu urmatoarele subzone functionale:
Li - subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcelele Li1 -> Li56)
Ls - subzona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcelele Ls1 -> Ls4)
CC - zona cai de comunicatie, cu urmatoarele subzone functionale:
CCs - strazile S1, S2 si S3;
CCr - zona rezervata pentru posibile viitoare legaturi cu alte cai de circulatie.
SV - zona spatii verzi amenajate

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 123.000 MP	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPOSA	
ZONE FUNCTIONALE	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil in extravilan - EXISTENT	67.800	55,12%	32.971	26,82%
Zona de locuinte individuale - EXISTENT	20.407	16,59%	20.407	16,59%
Zona unitati agricole - EXISTENT	4.958	4,03%	4.958	4,03%
Terenuri neproductive	703	0,57%	703	0,57%
Zona cu functiune prestari servicii/comert, depozitare, logistica - existent	16.788	13,65%	16.788	13,65%
Canale - CN 2888, CN 2893, CN 2906	4.535	3,69%	4.535	3,69%
Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente: carosabile, pietonale si zone verzi de aliniament- EXISTENT	7.809	6,35%	7.809	6,35%
Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcele Li1 -> Li56) - PROPOS	0,00	0,00%	22.928	18,64%
Ls - Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 -> Ls4)	0,00	0,00%	2.625	2,13%
Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPOS	0,00	0,00%	8.222	6,68%
Zona verde compacta - PROPOS	0,00	0,00%	1.000	0,81%
Zona tehnico edilitara - PROPOS	0,00	0,00%	54	0,04%
TOTAL GENERAL	123.000	100,00%	123.000	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 34.829 MP	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPOSA	
ZONE FUNCTIONALE	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil in extravilan - EXISTENT	34.829	100%	0,00	0,00%
Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcele Li1 -> Li56) - PROPOS	0,00	0,00%	22.928	65,83%
Ls - Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 -> Ls4)	0,00	0,00%	2.625	7,54%
Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)	0,00	0,00%	8.222	23,60%
Zona verde compacta - PROPOS	0,00	0,00%	1.000	2,87%
Zona tehnico edilitara - PROPOS	0,00	0,00%	54	0,16%
TOTAL GENERAL	34.829	100%	34.829	100%

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

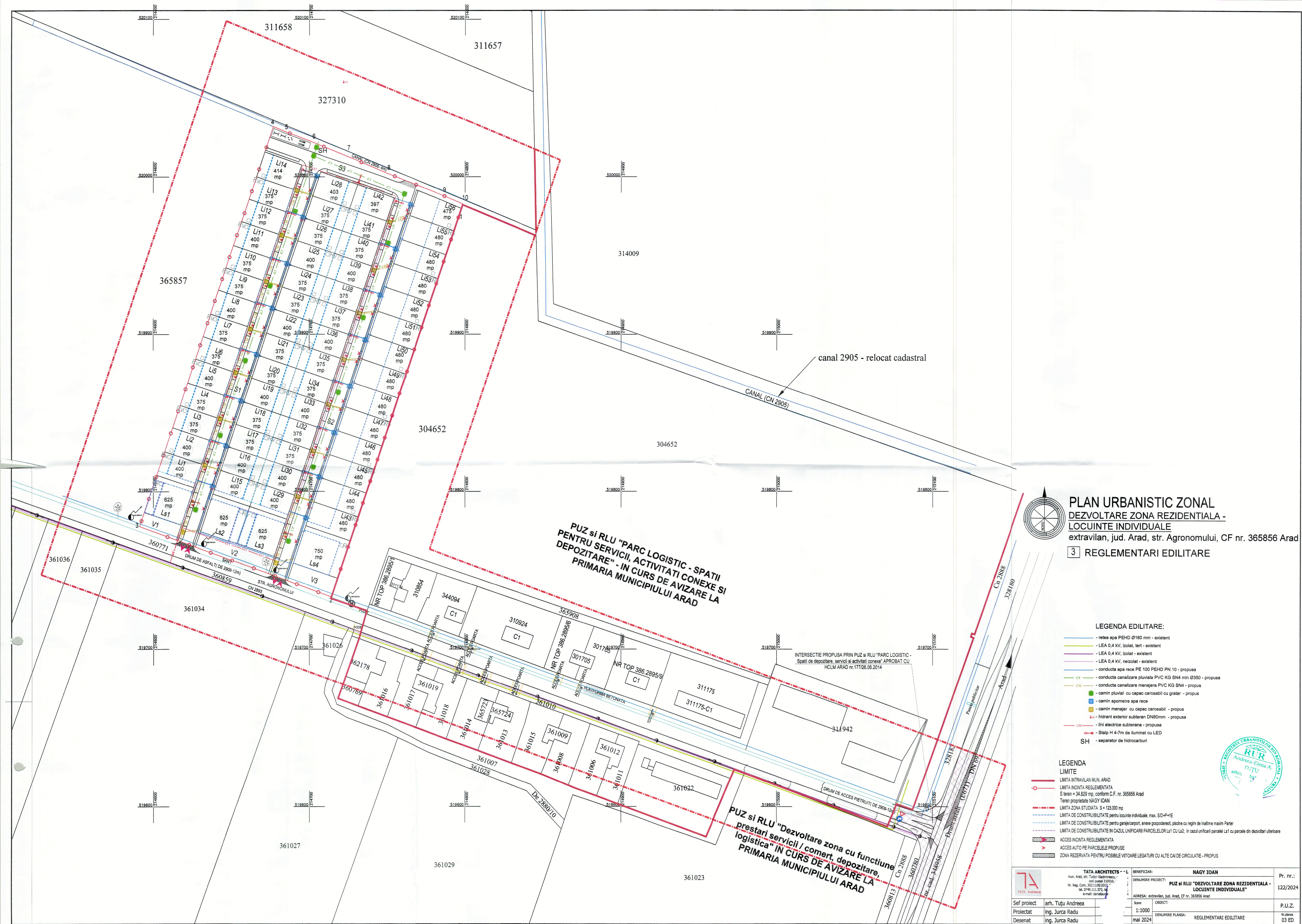
- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 34.829 mp, conform C.F. nr. 365856 Arad
 - Teren proprietate NAGY IOAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 123.000 mp
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru locuinte individuale, max. S/D+P+1E
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru garaje/carport, anexe gospodaresti, piscine cu regim de inaltime maxim Parter
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE IN CAZUL UNIFICARII PARCELELOR Ls1 CU Ls2; in cazul unificarii parcelor Ls1 cu parcelle din dezvoltari ulterioare
 - ACCES INCINTA REGLEMENTATA
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - CAROSABILE, PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM DE EXPLOATARE DE 2880'10
 - ZONE REZERVATE LARGIRII STRAZII AGRONOMULUI PROPUSE PRIN ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TERENURI NEPRODUCTIVE
 - ZONA CU FUNCTIUNE PRESTARI SERVICII / COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA
 - CANAL CN 2888, CN 2893, CN 2906
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPOSA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI SAU INSIRUITE
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI ADMISE SERVICII/COMERT
 - ZONA VERDE AMENAJATA COMPACT
 - ZONA VERDE DE ALINIAMENT
 - LOC DE JOACA AMENAJAT
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE CN 2906 - min. 3m
 - ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE VEGINATATI - LIMITA COMUNA CU IMOBILIUL IDENTIFICAT PRIN Lr. nr. 304652 Arad
 - PERDEA VERDE DE PROTECTIE LA LIMITA COMUNA CU IMOBILIUL IDENTIFICAT PRIN CF nr. 304652 Arad
 - ZONA VERDE DE INCINTA, AFERENTA PARCELELOR DE LOCUIT
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - CAROSABILE, PIETONALE, PARCAJE INERBATE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT
 - ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUSE
 - ZONA REZERVATA PENTRU POSIBILE VIITOARE LEGATURI CU ALTE CAI DE CIRCULATIE

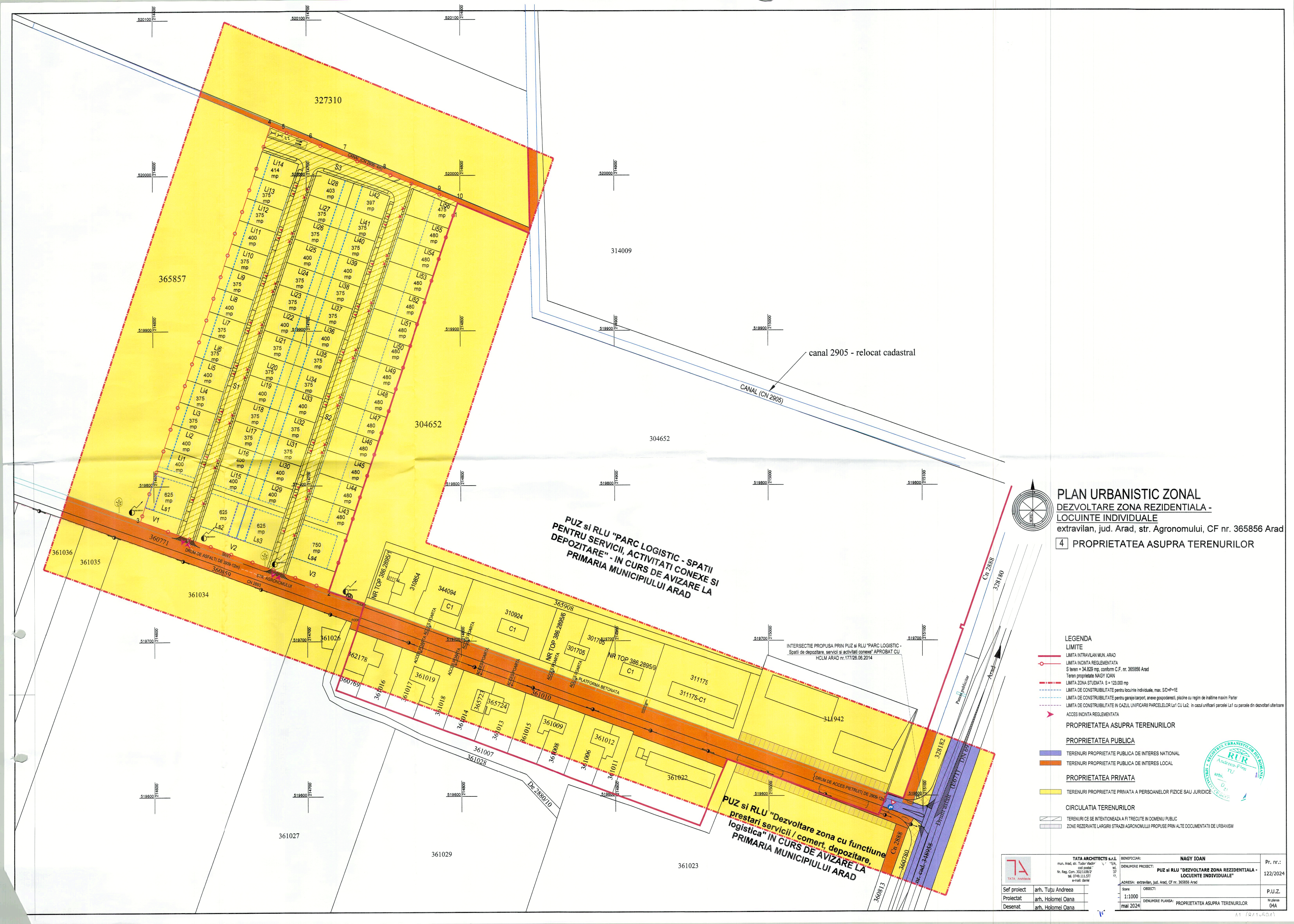
TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. 3201198/2017 CUI 17
tel. 0749.111.572, tel. e-mail: denisur

Sef proiect: arh. Tutu Andreea
Proiectat: arh. Holomei Oana
Desenat: arh. Holomei Oana

BENEFICIAR: NAGY IOAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE"
ADRESA: extravilan, jud. Arad, CF nr. 365856 Arad
Scara: 1:1000
ma 2024

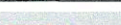
Pr. nr.: 122/2024
P.U.Z.
Numara 02A
mai 2024



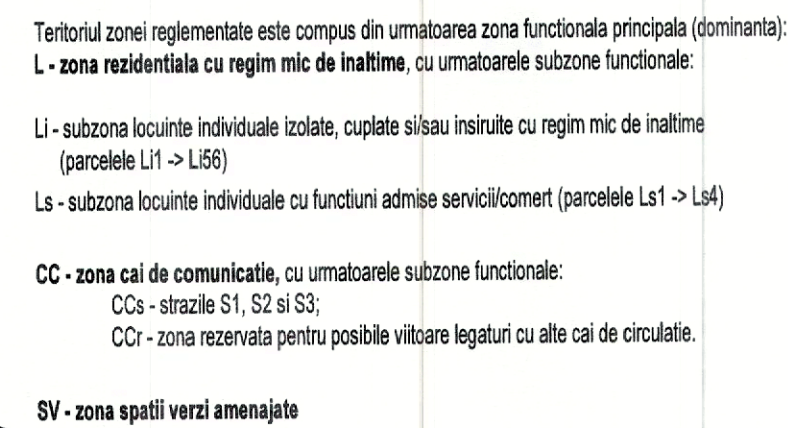


PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ -
LOCUINȚE INDIVIDUALE
extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

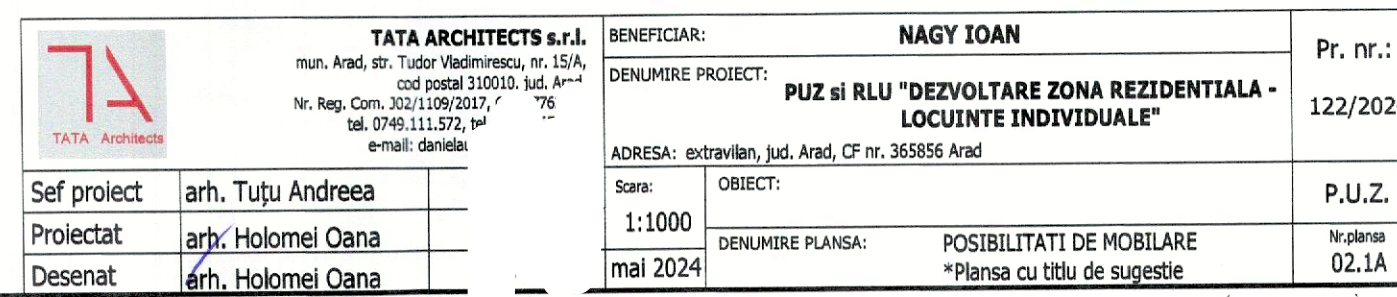
- LEGENDA**
- LIMITA**
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATĂ
 - S teren = 34.828 mp, conform C.F. nr. 365856 Arad
 - Teren proprietate NAGY IOAN
 - LIMITA ZONA STUDIATĂ: S = 123.000 mp
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru locuințe individuale, max. S/D+P+IE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru garaje/carport, anexe gospodărești, piscine cu regim de înălțime maxim Parter
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE ÎN CAZUL UNIFICĂRII PARCELELOR Ls1 Cu Ls2: în cazul unificării parcelei Ls1 cu parcele din dezvoltări ulterioare
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATĂ
- ACCES INCINTA REGLEMENTATĂ**
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- PROPRIETATEA PUBLICĂ**
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES NAȚIONAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATEA PRIVATĂ**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULAȚIA TERENURILOR**
- TERENURI CE SE ÎNȚEBĂZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIU PUBLIC
 - ZONE REZERVATE LĂRGIRII STRĂZI AGRONOMULUI PROPUSE PRIN ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

		TATA ARCHITECTS s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 37 Nr. Reg. Com. 302/1198/2 ss. 0748.111.577 email: tata@tata.ro		BENEFICIAR: NAGY IOAN		Pr. nr.: 122/2024
				DENUMIRE PROIECT: PUZ și RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINȚE INDIVIDUALE"		
				ADRESA: extravilan, jud. Arad, CF nr. 365856 Arad		
				SAR: 1:1000 OBIECT:		
Sef proiect	arh. Tutu Andreea			DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		P.U.Z. 04A
Proiectat	arh. Holomei Oana					
Desenat	arh. Holomei Oana	mai 2024				





BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 34.829 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUȘA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan – EXISTENT	34.829	100%	0,00	0,00%
Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcele Li1 -Li56) - PROPUS	0,00	0,00%	22.928	65,83%
Ls – Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)	0,00	0,00%	2.625	7,54%
Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)	0,00	0,00%	8.222	23,60%
Zona verde compacta - PROPUS	0,00	0,00%	1.000	2,87%
Zonă tehnică edilitară - PROPUS	0,00	0,00%	54	0,16%
TOTAL GENERAL	34.829	100%	34.829	100%





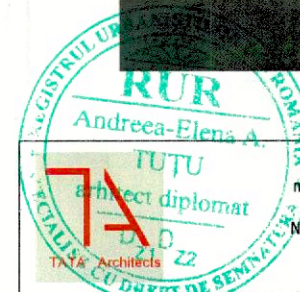
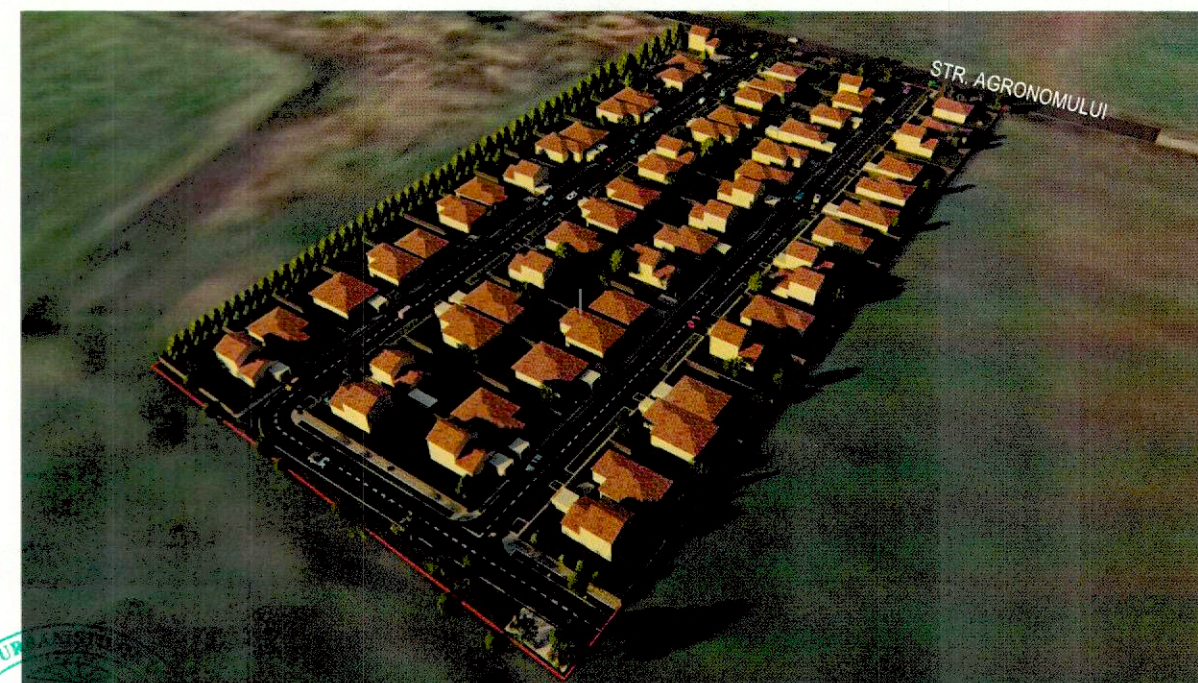
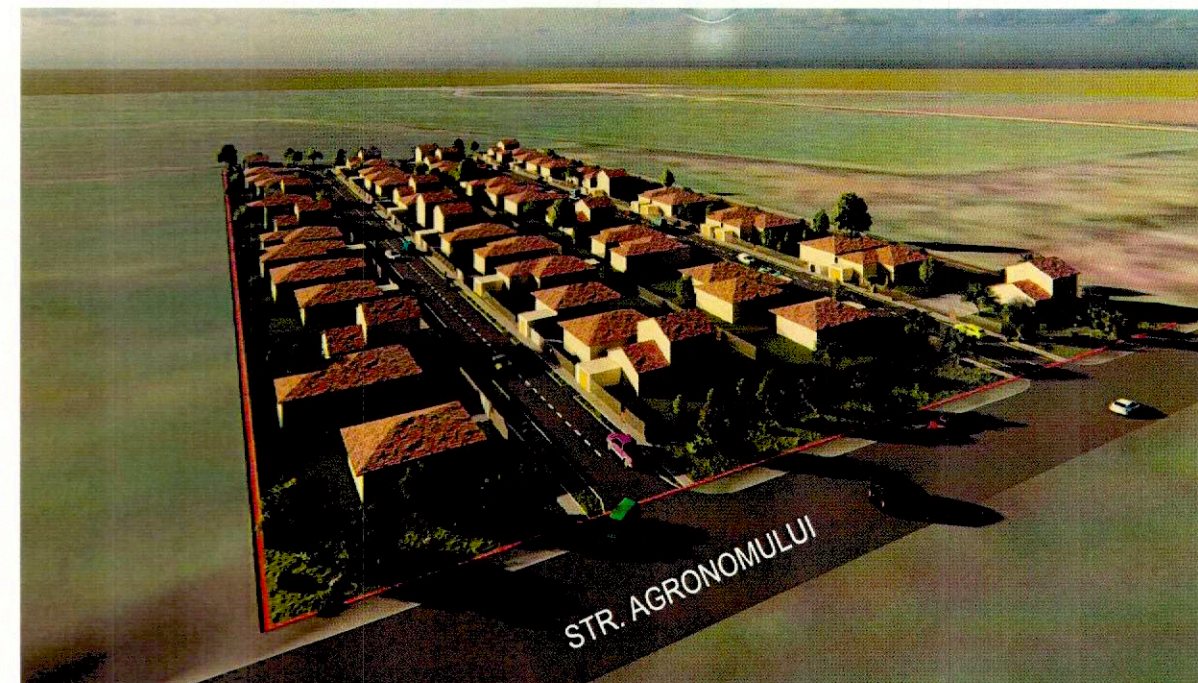
PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

LOCUINTE INDIVIDUALE

extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

5 ILUSTRARE URBANISTICA



Sef proiect	arh. Tuțu Andreea
Proiectat	arh. Holomei Oana
Desenat	arh. Holomei Oana

TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu
cod postal 31001
Nr. Reg. Com. 302/1109/2017,
tel. 0749.111.572
e-mail: daniel

BENEFICIAR: NAGY IOAN		Pr. nr.:
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -		122/2024
LOCUINTE INDIVIDUALE"		
ADRESA: extravilan, jud. Arad, CF nr. 365856 Arad		
Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
mai 2024	DENUMIRE PLANSĂ: ILUSTRARE URBANISTICA	Nr.plansa 05A



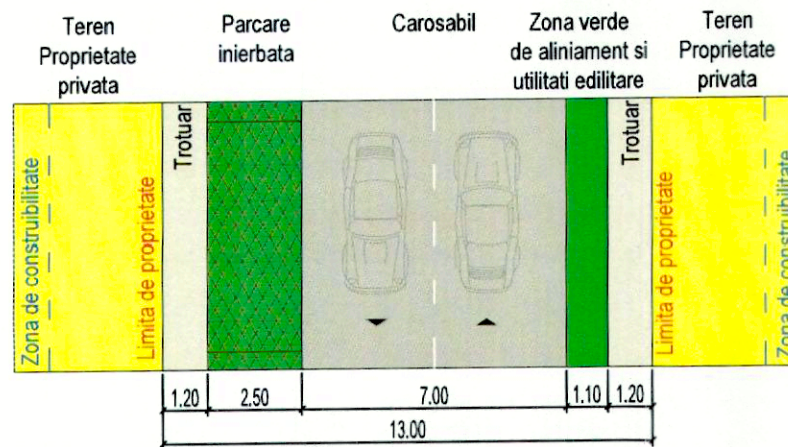
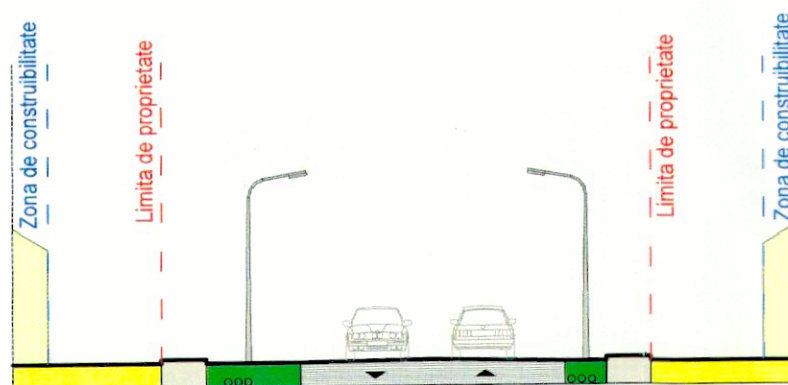
PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

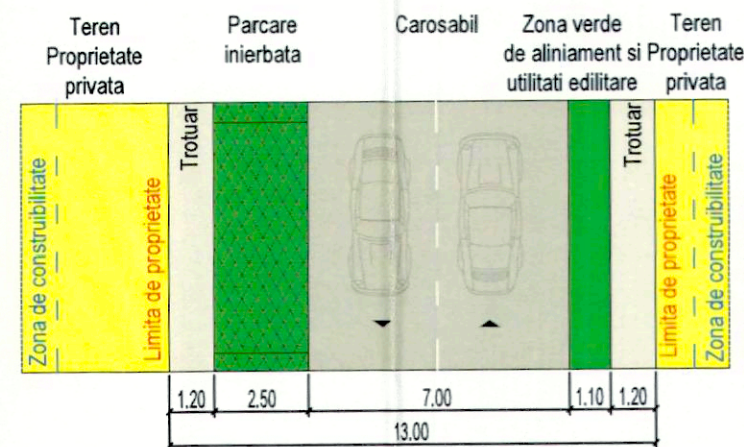
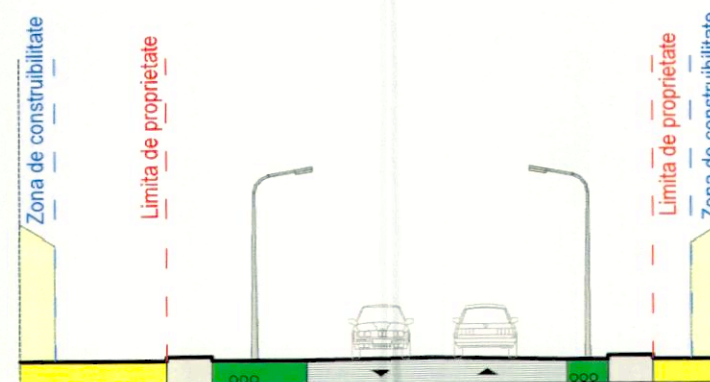
extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

6 PROFILE STRADALE

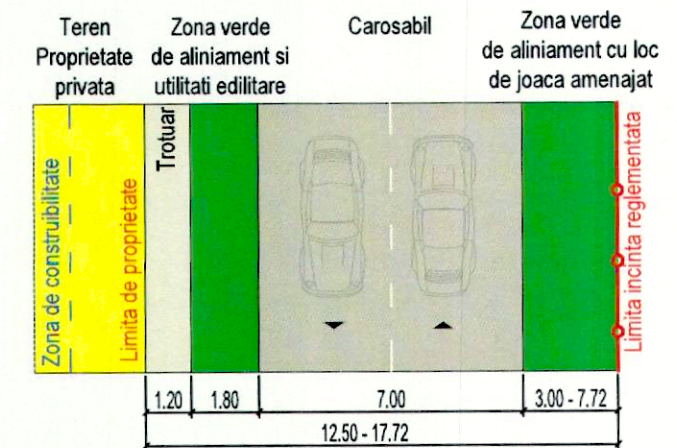
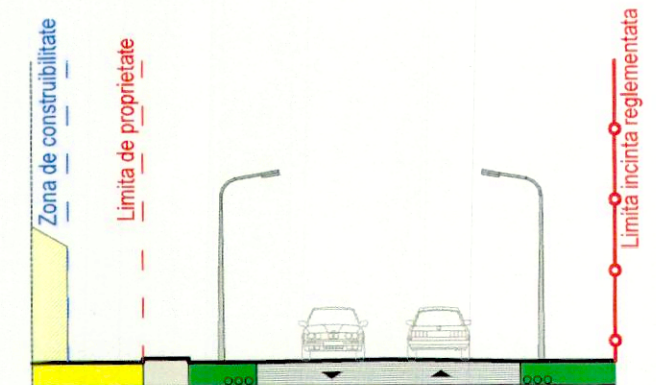
PROFIL STRADAL - S1



PROFIL STRADAL - S2



PROFIL STRADAL - S3

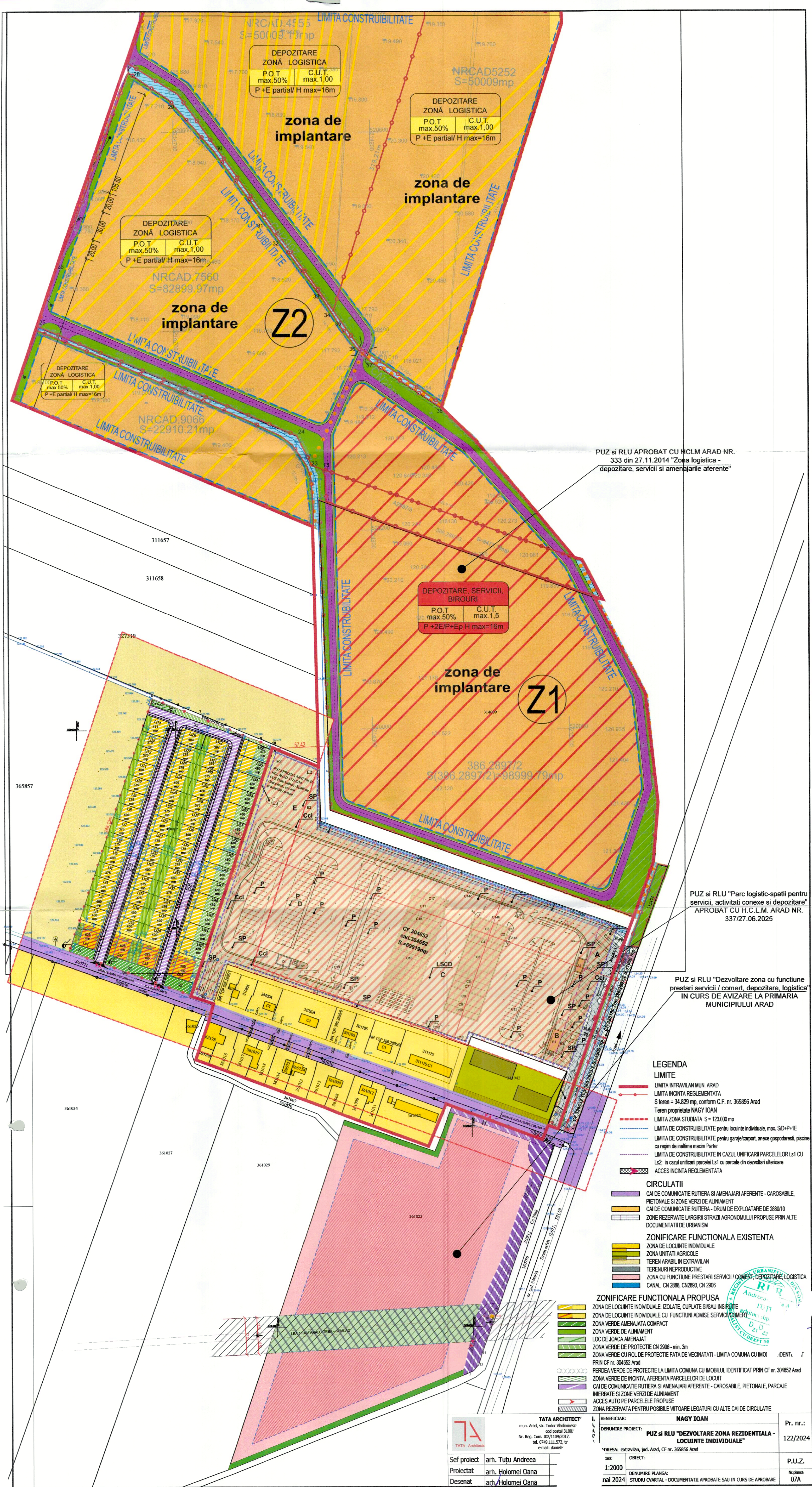


TATA ARCHITECTS

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. 302/1109/20
tel. 0749.111.572
e-mail: daniel

Sef proiect	arh. Tuțu Andreea
Proiectat	arh. Holomei Oana
Desenat	arh. Holomei Oana

BENEFICIAR: NAGY IOAN		Pr. nr.:
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE"		122/2024
ADRESA: extravilan, jud. Arad, CF nr. 365856 Arad		
Scz 00 2024	OBIECT:	P.U.Z.
	DENUMIRE PLANSA: PROFILE STRADALE	Nr. planșă 06A



PUZ si RLU APROBAT CU HCLM ARAD NR. 333 din 27.11.2014 "Zona logistica - depozitare, servicii si amenajarile aferente"

PUZ si RLU "Parc logistic-spatii pentru servicii, activitati conexe si depozitare" APROBAT CU H.C.L.M. ARAD NR. 337/27.06.2025

PUZ si RLU "Dezvoltare zona cu functiune prestari servicii / comerț, depozitare, logistica" IN CURS DE AVIZARE LA PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 34.829 mp, conform C.F. nr. 365856 Arad
- Teren proprietate NAGY IOAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 123.000 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru locuinte individuale, max. S/D+P+E
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru garaje/carport, anexe gospodaresti, piscine cu regim de inaltime maxim Parter
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE IN CAZUL UNIFICARII PARCELELOR Ls1 CU Ls2, in cazul unificarii parcelor Ls1 cu parcele din dezvoltari ulterioare
- ACCES INCINTA REGLEMENTATA

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - CAROSABILE, PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM DE EXPLOATARE DE 2880/10
- ZONE REZERVATE LARGIRII STRAZII AGRONOMULUI PROPUSE PRIN ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- TERENURI NEPRODUCTIVE
- ZONA CU FUNCTIUNE PRESTARI SERVICII / COMERȚ, DEPOZITARE, LOGISTICA
- CANAL CN 2888, CN 2893, CN 2906

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUASA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI SAU INSIRITE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI ADMISE SERVICIUL COMERT
- ZONA VERDE AMENAJATA COMPACT
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT
- LOC DE JOACA AMENAJAT
- ZONA VERDE DE PROTECTIE CN 2906 - min. 3m
- ZONA VERDE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE VICINATATI - LIMITA COMUNA CU IMOI
- PRIN CF nr. 304652 Arad
- PERDEA VERDE DE PROTECTIE LA LIMITA COMUNA CU IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN CF nr. 304652 Arad
- ZONA VERDE DE INCINTA, AFERENTA PARCELELOR DE LOCUIT
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - CAROSABILE, PIETONALE, PARCAJE
- INIERBATE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT
- ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUSE
- ZONA REZERVATA PENTRU POSIBILE VIITOARE LEGATURI CU ALTE CAI DE CIRCULATIE

TATA ARCHITECT
mun. Arad, str. Tudor Vladimiresco
cod postal 310007
Nr. Reg. Com. 302/1109/2017
tel. 0749.111.572, tr
e-mail: daniela

Sef proiect arh. Tuțu Andreea
Proiectat arh. Holomei Oana
Desenat arh. Holomei Oana

BENEFICIAR
NAGY IOAN
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE"

Pr. nr.:
122/2024
P.U.Z.
Denumire planșă:
STUDIU CAVTAL - DOCUMENTATII APROBATE SAU IN CURS DE APROBARE
Data: 2024
Data: 2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365856 Arad

Nr. cerere	78583
Ziua	01
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100190981910



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, mun. Arad, str. Agronomului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365856	34.829	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27144 / 06/03/2024		
Act Notarial nr. 317, din 05/03/2024 emis de Dicu Malina Oana;		
B1	Se înființează cartea funciara 365856 a imobilului cu numărul cadastral 365856 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 309823 înscris în cartea funciara 309823;	A1
Act Notarial nr. 108, din 19/08/2016 emis de Dicu Sterica;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
	1) NAGY IOAN	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 309823/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 79713 din 26/08/2016;	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	se noteaza din oficiu faptul ca imobilul se afla sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea nr. 17/2014	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 309823/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 110527 din 02/07/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365856	34.829	

* 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	arabil	NU	34.829	-	-	-	lot1-teren extravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.538
2	3	15.567
3	4	38.428
4	5	22.73
5	6	29.228
6	7	17.57

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	7.72
8	9	268.135
9	10	131.031
10	1	262.867

** 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,

01/07/2025, 11:47

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 1252 / 2024

Întocmit astăzi, 24/05/2024, privind cererea 52067 din 26/04/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: NAGY IOAN

2. Executant: DRAGOȘ RUBEN

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie tehnica pentru receptia suportului topografic al PUZ imobil din CF 365856 ARAD in suprafata de 34829mp,UAT ARAD.

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
CI	28.11.2022	act administrativ	SPCLEP PECICA
CU 567	10.04.2024	act administrativ	PRIMARIA MUN. ARAD
DOCUMENTAT	26.04.2024	inscris sub semnatura privata	ING. DRAGOS RUBEN
DXF	26.04.2024	inscris sub semnatura privata	ING. DRAGOS RUBEN
PLAN	26.04.2024	inscris sub semnatura privata	ING. DRAGOS RUBEN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1252 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU -DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE -STR. AGRONOMULUI, UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 34829mp din perimetrul imobilele inscrise in CF nr.365856Arad situat in intravilanul loc. Arad, str. Agronomului, UAT Arad.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 567/10.04.2024

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

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 4420284: Imobilul TR-1059-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
365856	Avertizare	Receptia 4420284: Imobilul TR-1059-1 se suprapune cu terenul 365856 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4420284: Imobilul TR-1059-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARTA COSTAN



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

LEGENDA

- Limita imobil 365856
- Limita imobil intabulat
- Limita constructie
- Limita acces poarta
- Limita canal
- Limita sant
- LEA- Linie electrica aeriana pe stapi de beton
- Limita podet
- Limita platforma betonata
- Stalp telekom
- Cota
- Hidrant

Marta Costan

52081726 04 2024

52081726 04 2024

52081726 04 2024

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latruti D(f+1)
	X [m]	Y [m]	
1	519985.184	214798.425	262.867
2	519735.149	214714.278	131.031
3	519777.998	214591.161	268.135
4	520032.025	214676.990	7.720
5	520029.028	214684.105	17.570
6	520022.813	214700.539	29.228
7	520011.746	214727.591	22.730
8	520002.879	214748.520	38.428
9	519988.745	214784.254	15.567
10	519982.694	214798.597	0.538

S CT 365856-34899 mp P=793.815m

SITUATIA CONFORM C.F. 365856 ARAD

Nr.crt.	Nr.C.F.	Nr.C.D.	Descriere imobil	Suprafata	Proprietar	Sarcina
1	365856	365856	Teren extirpat	4829	MAGY IOAN	NU SINT

Beneficiar: MAGY IOAN

PLAN TOPOGRAFIC
PLAN CU SITUATIA JURIDICA
INVENTAR DE COORDONATE
LEGENDA

Ca urmare a cererii adresate de către NAGY IOAN, cu dom. , strada nr. 557, ,
registrată cu nr. 47336 din 27.05.2024, respectiv completările înregistrate cu nr.
54169 din 18.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului
și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 24..... din 17.07.2024.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism –
„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, amplasament –
extravilanul Municipiului Arad, strada Agronomului, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr.
365856 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 34.829,00 mp.

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

- **la nord:** Canalul CN 2906;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 365857 – Arad – arabil – teren viran;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 365908 – Arad – arabil – teren viran;
- **la sud:** Strada Agronomului, identificată prin C.F. nr. 360771 – Arad.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** terenul este situat în extravilanul Municipiului Arad, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 (teren nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- **folosința actuală:** Arabil, suprafața totală de 34.829,00 mp, proprietate privată, extravilan;
- **funcțiune propusă:** zonă rezidențială (locuințe individuale).

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,2;
- Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E, cu o înălțime maximă propusă de 12 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. 567 din 10.04.2024.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 04.06.2024.

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

- accesele auto/pietonale se vor realiza din strada Agronomului, aflată la sud de terenul propus spre reglementare;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Nr.ad. 47336, 54169/A5/17.07.2024

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

- P.U.Z. și R.L.U. – Dezvoltare zona rezidențiala-locuințe individuale
- Amplasament - municipiul Arad, str.Agronomului, CF 365856
- Beneficiar: Nagy Ioan
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tutu Andreea, proiect nr.122/2024

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

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

- Prin adresa nr. 47336/27.05.2024 și 54169/18.06.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 27.06.2024-06.07.2024, 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 27.06.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 04.06.2024.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana F	17 IUL. 2024
Elaborat	Consilier	Ing.Eduard C	07 IUL. 2024

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

- P.U.Z. și R.L.U. – Dezvoltare zona rezidențiala-locuințe individuale
- Amplasament - municipiul Arad, str.Agronomului, CF 365856
- Beneficiar: Nagy Ioan
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tutu Andreea, proiect nr.122/2024

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

-
-
-

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

- publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic

- panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
- notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic

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

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

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

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	27.06.2024-06.07.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 76754 / A5 / 18.12.2024

Spre știință

TATA ARCHITECTS S.R.L.

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

danielaursachi@gmail.com

Către,

NAGY IOAN

Oraș Pecica, strada 339, nr. 12, jud. Arad

Referitor la documentația **P.U.Z. și R.L.U. - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”**, amplasament - teren extravilan, strada Agronomului, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, 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 12.09.2024, 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,

	Funcția	Nume pre ne	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana F ăte.	17.12.2024
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabrie	17.12.2024

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale

Amplasament: -extravilan municipiul Arad, str.Agronomului, CF 365856 Arad

Beneficiar: Nagy Ioan

Proiectant: - SC TATA ARCHITECTS SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 122/2024

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.76754/09.09.2024 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 25.09.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 25.09.2024-09.10.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism: CF 327310, CF 361027, CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.85125/09.10.2024, CTE REAL ESTTATE DEVELOPMENT SRL ne transmite următoarele:

..."Considerăm că investiția propusă pe terenul identificat prin CF nr. 365856 Arad cu denumirea "Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale" nu este oportună, din mai multe considerente:

1. INCOMPATIBILITATEA FUNCȚIUNILOR

Funcțiunea propusă "zonă rezidențială - locuințe individuale" nu este compatibilă cu caracterul predominant și în tendințele de dezvoltare ale zonei.

În etapa VI de elaborare a PUG Arad aflat în redactare de SC ICEBERG SRL la CM Arad nu se face nici o referire la o zonificare funcțională cu caracter mixt sau de locuințe în prezent sau pentru viitor, conform imaginii extrase din planșa de reglementări.

Caracterul predominant al zonei învecinate extinse se referă la activități economice cu caracter industrial și servicii, în general activități destinate operatorilor de mobilitate, precum și activități de exploatare agricolă (U-ID / U_IDP, AA).

Adiacent străzii Agronomului se regăsesc atât obiective economice active în prezent (Beyne Agrorom S.R.L., Luar S.R.L. Auto Arcos Group S.R.L. e.t.c.) dar și dezvoltări de perspectivă cu documentații P.U.Z. aprobate sau în curs de aprobare, ce consolidează caracterul funcțional menționat al zonei:

- PUZ "Parc logistic -Spatii de depozitare, servicii și activități conexe" aprobat prin H.C.L. nr. 177/26.06.2014 cu amplasament pe parcela identificată prin CF 304652, dezvoltator actual S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENTS;

- PUZ "Parc logistic - Spatii de depozitare, servicii și activitati conexe", aprobat prin H.C.L. nr. 177 / 2014 cu amplasament pe parcela cu nr. CAD 304652

- PUZ "Zona logistică - depozitare, servicii și amenajări aferente", aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad pentru lotus identificat prin nr. CAD 314009
- PUZ "Zona de servicii și comerț" aprobat prin HCL 214/2017 Arad pentru terenul extins situat la nord-est raportat la parcela studiată, adiacent autostrazii A1
- PUZ "Construire benzinărie DN69 / E671"

În plus, pe teritoriul fermei păstrate prin documentațiile de urbanism succesive ca și corp intravilan desprins, se desfășoară prioritar activități de producție și depozitare ce nu mai păstrează caracterul prezumat de construcții cu caracter agricol decât într-o mică măsură.

Locuințele existente situate tangent străzii Agronomului- nu constituie o zona rezidențială reglementată, acestea devenind locuințe private prin preluarea spațiilor locative de serviciu și a birourile subordonate fermei agricole - S.C.A. "ARNO" Aradul Nou, dezvoltate după 1990 (în 1985 cu existau) Într-o posibilă perioadă de vid de reglementare, ce nu a fost cuprinsă în PUG-ul Arad în vigoare din 1997 cu reglementările urbanistice în vigoare din 1998.

Acest ansamblu nu poate fi considerat un precedent sau un reper care să justifice propunerea unei noi zone rezidențiale în vecinătate.

În concluzie: atât caracterul actual consolidat dar și tendințele de dezvoltare ale zonei adiacente străzii Agronomului se referă la activități economice cu caracter industrial și servicii (agricole, mobilitate), logistică, depozitare, comerț prin multiplele investiții implementate deja sau aflate în curs de implementare.

Considerăm că propunerea de integrare a unei zone rezidențiale unifamiliale în acest context preexistent nu este adecvată sau oportună.

2. DISFUNCTIONALITATI PRIVIND DESERVIREA RUTIERA

Accesul pentru lotizarea propusă pentru crearea de șazece de parcele generate și reglementate prin această documentație este prevăzut exclusiv de pe strada Agronomului.

În prezent disfuncționalitățile remarcate în zona se referă la circulația îngreunată pe această stradă datorită gabaritului insuficient (carosabilul are lățimea maximă de 5m) și a stării deteriorate a acesteia. Secțiunea actuală a drumului nu permite acomodarea concomitentă a două fluxuri de 3,5m.

În cadrul documentației studiate nu am remarcat preocupări/propuneri privind adaptarea străzii Agronomului la gabaritul investiției propuse sau ameliorarea traficului

În plus, din analiza planșei de studiu cvartal prezentate la avizul de oportunitate reiese posibilă dorință de extindere a lotizării și pe terenul adiacent, respectiv CF nr. 365857 Arad prin apariția unei bretele de legătura cu acesta în partea de nord a parcelei.....

Considerăm că traficul generat de investiția propusă va impacta negativ atât circulația pe strada Agronomului, cât și conexiunea cu DN69 prin intersecția existentă.

Concomitent, această zonă-filtru va asigura o calitate ameliorată a parcelelor rezidențiale propuse, inclusiv un confort fonic sporit.

În opinia noastră soluția conform căreia loturile individuale sunt tangente la limita de proprietate (=limita incintei reglementate), iar distanța față de limita de constructibilitate este de doar 6m nu este acceptabilă.

În concluzie, luând în considerare argumentele descrise, caracterul predominant al zonei și tendințele de dezvoltare ale acesteia, precum și configurația urbanistică prezentată vă comunicăm faptul că nu suntem de acord cu propunerea "Dezvoltare zona rezidențială locuințe individuale" pe amplasamentul învecinat.

Cu această ocazie, sugeram Consiliului Local Municipiul Arad să solicite în etapele viitoare ale redactării și aprobării PUG Arad o abordare mai explicită a zonificării funcționale și a reglementărilor locale pentru întreg teritoriul Municipiului Arad, din care am constatat faptul că lipsește până la ora de față o zonificare funcțională ce să poată fi identificată explicit în Regulamentul Local de Urbanism aferent atât zonei în discuție cât și întreg teritoriul Municipiului Arad."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 11.10.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.90223/28.10.2024, SC PG LUAR ne transmite următoarele:

Transmitem obiecțiunile noastre referitor la proiectul de urbanism anterior menționat, si anume:

- In zona studiata, funcțiunile dominante conțin preponderent activități economice, de tipul zona logistica si depozitare, servicii, comerț.

- Exista doar câteva locuințe care provin din perioada in care acestea erau destinate asigurării locuințelor pentru activitatea de la ferma zootehnica din zona. Acestea au fost acceptate de către autorități ca si o situație existentă, dar nu reprezintă o zona cu funcțiune de locuire individuala stabilita prin vreo lucrare de urbanism, nu beneficiază de o serie de utilități (lipsa gaz, lipsa canalizare menajera, lipsa canalizare pluviala, strada neconforma cu normele actuale).

- Putinii proprietari ai acestor locuințe individuale, pe parcursul derulării lucrării de urbanism inițiate de către PG LUAR SRL (lucrare de urbanism in derulare in baza Avizului de Oportunitate nr.33105.07.2023 emis de Primăria Arad), au transmis in etapa de consultare publica, adrese prin care-si manifestau împotrivirea fata de intenția noastră de dezvoltare si care propune exclusiv activități economice .

- Respectiva poziție a acestor locatari de locuințe de la fostele ferme zootehnice, arata ca cele 2 funcțiuni respectiv cea de locuire si cea de depozitare/servicii/comerț nu ar fi normal sa fie propuse așa de apropiat ca si in soluția PUZ Nagy Ioan.

- Terenul conform CF nr.361023 Arad PUZ inițiator Nagy Ioan, se afla poziționat la peste 2 km (2.000 m) fata de poziția indicatorului de intrare in localitate "Arad", astfel ca putem spune ca acesta se afla cu mult in afara municipiului Arad.

In zona nu exista o parte din rețelele de utilități publice care se considera necesare pentru locuințe individuale, si anume canalizare menajera si gaz natural.

- Numărul de loturi de locuințe individuale propus este de aproximativ 60 buc. Cu posibilitatea extinderii acestuia, din soluția propusă la această fază se poate observa intenția de a se continua si crește acest număr intr-o etapa ulterioară (vezi drum de legatura propus la nordul incintei studiate).

- Poziționarea terenului pe care PG LUAR s.r.l. si-a demarat o lucrare de investiție cu activitate în transporturi de mărfuri în aceasta zonă, adică in afara zonelor de locuințe ale municipiului Arad si in proximitatea căilor de comunicație importante pentru activitatea noastră, adica Drum National si Autostrada A1, s-a decis considerand important faptul ca in jur nu exista multe locuinte individuale.

- Majoritatea terenurilor ocupate de constructii in aceasta zona, acomodeaza activitati economice.

- Evaluam ca nepotrivita functiunea propusa prin PUZ "Dezvoltare zona rezidentiala - locuinte individuale" pe amplasament conform CF nr.365856 Arad.

- Va solicitam reevaluarea acestei lucrari si directionarea acesteia spre activitati care cadreaza cu contextul zonei."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 04.11.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.89530/24.10.2024 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

- Lucrarea de urbanism este in etapa a II a de informare a publicului.

- Continutul PUG Arad in etapa de elaborare, inca nu produce efecte, nu este aprobat de catre Consiliul Local. In plus, chiar daca nu este aprobat, proiectul PUG Arad nu intezeice o noua dezvoltare, in plus fata de prevederile sale. Terenul studiat nu are o astfel de interdictie propusa prin proiectul viitorului PUG.

- Referitor la accesul din strada Agronomului, situatia actuala privind starea infrastructurii rutiere se va ameliora, in baza Hotarării Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2024, prin care intersectia cu DN si un prim tronson al strazii Agronomului, se vor moderniza.

- Limitele de constructibilitate sunt propuse prin proiect cu retragere de 15 m fata de limita de proprietate. Aceasta distanta de 15 metri respecta prevederile legale privind zonele de

protecție dpdv al sănătății publice, între zone rezidențiale și zone dedicate serviciilor/depozitarii.

- Zona rezidențială are latura din EST și VEST locuințe unifamiliale iar locatarii de acolo sunt de acord cu zona rezidențială.....”

Răspunsul a fost transmis CTE REAL ESTATE VELOPMENT SRL la data de 4.11.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.96709/19.11.2024 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

- Lucrarea de urbanism este în etapa a II a de informare a publicului.

- Conținutul PUG Arad în etapa de elaborare, încă nu produce efecte, nu este aprobat de către Consiliul Local. În plus, chiar dacă nu este aprobat, proiectul PUG Arad nu interzice o nouă dezvoltare, în plus față de prevederile sale. Terenul studiat nu are o astfel de interdicție propusă prin proiectul viitorului PUG.

- Referitor la accesul din strada Agronomului, situația actuală privind starea infrastructurii rutiere se va ameliora, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2024, prin care intersecția cu DN și un prim tronson al străzii Agronomului, se vor moderniza.

- Propunerea din lucrarea de urbanism respectă o distanță de minim 15 m față de incinta PG Luar, distanță minimă dintre cele 2 funcțiuni. În plus, loturile de casa propuse, se află poziționate după frontul stradal al PG LUAR srl.

- Incinta propusă spre reglementare ca și locuințe individuale, poate funcționa și fără sursa de gaz natural pentru asigurarea energiei termice, de exemplu pompe de căldură. Până la extinderea canalizării menajere în zona, se propune pe fiecare parcelă realizarea unei fose septice. Aceste fose septice se vor prevedea la începutul proprietății pentru a se putea conecta cu canalizarea menajera când aceasta va fi extinsă în zona.

- Zona rezidențială are latura din EST și VEST locuințe unifamiliale iar locatarii de acolo sunt de acord cu zona rezidențială. Apele pluviale se vor dirija pe zona verde din incinta.....”

Răspunsul a fost transmis PG LUAR SRL la data de 20.11.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.95068/13.11.2024, CTE REAL ESTATE VELOPMENT SRL ne transmite următoarele:

În ceea ce privește conținutul răspunsului inițiatorului înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu Nr. 89530/24.10.2024, învedereăm Direcției Construcții și Dezvoltare Urbane --Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente următoarele neadevăruri pe care acesta le conține, respectiv:

Planurile Urbanistice Generale au menirea de a defini caracterul prezent și de perspectivă ale unei zone urbane în viziunea de dezvoltare de perspectivă a acestora, ținând cont de caractere predominante de activități în zone, utilități și accesibilitate, definind activități permise și interzise în zonele studiate, pentru a nu crea probleme sau disconfort de orice natură. Afirmatia că PUG-ul în redactare etapa actuală nu produce efecte și nu interzice o nouă dezvoltare este deopotrivă reală dar și inexactă, fiind contrazisă de totalitatea PUZ-urilor cu caracter de producție, logistică și birouri deja aprobate în zonă încă din 2014. Afirmatia este tendențioasă și neagă importanța reglementărilor cu caracter de lege cu aplicare locale și denotă graba de a trece acest PUZ până la aprobarea noului PUG, data la care reglementarea devine obligatorie.

La data redactării comentariului trimis și înregistrat cu nr. 85125 din 09.10.2024, aliniamentul de parcele din vecinătatea imediată a limitei de proprietate cu CTE Real Estate SRL cu dimensiunea fiecărui lot de 10x30m a fost prevăzut în Studiul de oportunitate planșa S0 02A Conceptul Propus și 03A - Studiu Cvartal așa cum a fost descărcate de pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, retragerile zonei construibile de pe fiecare parcelă erau de numai 6 m spre vecinătatea cu CTE Real Estate, nicidecum de 15m așa cum declara inițiatorul după cum au fost prezentate extrasele din planșe în formularea obiecțiunii inițiale, așa că la data de față a fost modificată inclusiv pe site-ul Primăriei documentația pentru a respecta OMS 119/2014, respectiv articolul 5;

În calitate de vecini direct afectați- prin parcela identificată cu nr CF 304652 situată pe limita de proprietate estică a lotului vizat pentru dezvoltarea rezidențială dorim și aducem în atenția autorităților implicate faptul că nu suntem de acord cu propunerea înaintată, luând în considerare incompatibilitatea funcțiunilor propuse cu caracterul predominant al zonei-activități economice cu caracter industrial și servicii, în general activități destinate operatorilor de mobilitate, precum și activități de exploatare agricolă devenite în mare măsură spații de depozitare și activități industriale.

Dorim să supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Arad faptul că studiul de oportunitate aflat în cadrul etapei de elaborare a propunerilor, atât în planșele mai sus definite, cât și în partea de text faptul că locuințele ce urmează a fi dezvoltate pot fi individuale, cuplate și/sau înșiruite, fapt ce poate duce la dezmembrarea fiecărei parcele cu deschiderea de 18 m la câte 3 unități locative înșiruite iar a parcelelor propuse de 16 m deschidere la 2 unități locative, cele 60 de parcele studiate putând deveni 150 de locuințe individuale cu consecințele de rigoare în materie de staționare, trafic rutier și pietonal în zona;

Hotărârea 100/2024 are în vedere exclusiv modernizarea intersecției DN69 - Str. Agronomului în baza unui proiect inițiat și urmând a fi dezvoltat exclusiv de CTE Real Estate SRL și nu are în vedere și extinderea/modernizarea unui prim tronson din Str. Agronomului, inițiere ce este tot în preocuparea CTE Real Estate SRL dar care este parte a unui PUZ ce nu a fost încă aprobat, cu mențiunea că Str. Agronomului va trebui dezvoltată și modernizată pe minim 2 km pentru a face față accesului la terenurile care fac obiectul unui alt PUZ aprobat, respectiv Parc Logistic Servicii și Birouri Zona 1 și Zona 2 aflate la nordul CTE Real Estate SRL;

Având în vedere faptul că studiul de trafic în baza căruia a fost demarat proiectul de modernizare a intersecției DN69 - Str. Agronomului nu a estimat un aflus similar cu cel propus prin documentația dvs., solicităm ca inițiatorul să-și asume realizarea unui nou studiu de trafic care să arate dacă Strada Agronomului și în special intersecția acesteia cu DN69 poate acomoda traficul suplimentar generat de această investiție.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 19.11.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.101169/03.12.2024 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Conținutul PUG Arad - în etapa de elaborare nu prevede pentru terenul deținut și care face obiectul prezentei lucrări, nici o funcțiune. Respectiv NU conține nici o reglementare referitor la acest teren, care după aprobarea proiectului în curs de elaborare PUG Arad, să devină obligatorie sau măcar sugerată, în direcția unei funcțiuni de producție, logistica sau birouri. Reiterez afirmația din adresa anterior transmisă ca și răspuns referitor la acest aspect și consider ca am răspuns real și exact.

Reiau afirmația din anteriorul meu răspuns, pe care o susțin în continuare: Limitele de constructibilitate sunt propuse prin proiect cu retragere de 15 m față de limita de proprietate. Aceasta distanță de 15 metri respectă prevederile legale privind zonele de protecție dpdv ale sănătății publice, între zone rezidențiale și zone dedicate serviciilor/depozitării.

Zona rezidențială are latura din EST și VEST locuințe unifamiliale iar locatarii de acolo sunt de acord cu zona rezidențială, deci deja există o funcțiune de locuire care coabitează cu funcțiuni pentru zone de depozitare, parcaje auto, servicii, etc.

Condițiile și propunerile de urbanism din lucrarea pentru terenul deținut de către mine în proprietate privată, nu permit ca pe terenul reglementat să fie dezvoltate ulterior numărul exagerat de locuințe individuale pe care-l estimați.

HCLM Arad nr.100/2014 prevede modernizarea intersecției str. Agronomului cu DN și a unui tronson cu lungimea de 425 m. Se prevede de asemenea în alta lucrare de urbanism deja aprobată în cursul anului 2014 modernizarea străzii Agronomului pe un tronson care depășește cu mult latura sudică a terenului meu. Este suficient pentru accesul necesar la viitoarele loturi de casă.

Referitor la flux de trafic auto, o mare parte din investițiile prognozate în zona, se află doar la faza de PUZ aprobat, nu există obținute în zona autorizații de construire care să susțină afirmații referitoare la trafic suplimentar.

În jurul proprietății studiate există locuințe individuale, respectiv spre est și vest, sunt case și blocuri, motiv pentru care am demarat acest proiect.

Spre deosebire de PUZ-ul vecinului meu, lucrarea demarata de mine respecta distanța de minim 15 m între limita de proprietate și cea mai apropiată locuință. La momentul achiziției terenului de către CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT s.r.l. și la demararea PUZ-ului pentru terenul său, au cunoscut faptul că în vecinătate există deja și locuințe individuale.....”

Răspunsul a fost transmis la data de 09.12.2024.

Până la această dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbă		18 DEC. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giur.		.2024

Red. A.G./2ex



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



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



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



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către NAGY IOA.

completărilor solicitate și depuse cu adresele 1350/06.05.2025 și 1441/05.06.2025, înregistrate la Consiliul Județean Arad cu nr. 11152 din 06.05.2025 și nr. 13850 din 06.06.2025.

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

AVIZ
Nr. 16 din 30.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, extravilan municipiul Arad, str. Agronomului f.n., C.F. nr. 365856-Arad.

Inițiator: NAGY IOAN

Proiect nr. 122/2024

Proiectant general: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea E. Tuțu

Amplasare: extravilan Municipiul Arad, str. Agronomului f.n., identificat prin C.F. nr. 365865-Arad

Delimitare:

- la nord: canal Cn 2906; teren proprietate privată, arabil în extarvilan, înscris în C.F. nr. 327310-Arad;
- la vest: teren proprietate privată, arabil în extarvilan, înscris în C.F. nr. 365857-Arad;
- la sud: teren proprietate publică, str. Agronomului (De 2909), identificat prin C.F. nr. 360771-Arad; canal Cn 2893, identificat prin C.F. nr. 360859-Arad; terenuri proprietăți private;
- la est: teren proprietate privată, arabil în intravilan, înscris în C.F. nr. 304652-Arad, proprietar S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., documentație de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent „Parc logistic – spații pentru servicii, activități conexe și depozitare”, în curs de aprobare.

- S zona incintă = 34.829,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.: nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.

- U.T.R. ;
- regim de construire:
- funcțiuni predominante:
- 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.

- U.T.R. – nou – trup izolat de intravilan;
- regim de construire: S/D+P+1E
- funcțiuni predominante: zonă rezidențială cu regim mic de înălțime;
- funcțiuni complementare:
 - ❖ Parcelele Li1-Li56 - locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, dotări tehnico-edilitare;
 - ❖ Parcelele Ls1-Ls4 - locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (pentru construcții de locuințe), respectiv 15% din suprafața parcelei (pentru construcții de servicii/comerț), dotări tehnico-edilitare. Utilizări admise: funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comerț precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii libere (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale. Utilizări permise cu condiții: funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comerț precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii libere (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, cu condiția să nu producă disconfort zonei rezidențiale și asigurării locurilor de parcare conform anexe nr. 5 la R.G.U. și conform HCLM Arad nr. 187/2024.
- H max = ;
 - *pentru locuințe individuale: max. 9,00 m la cornișă/atic și max. 12,00 m la coamă;
 - *pentru anexe gospodărești: max. 3,00 m la cornișă/atic și max. 5,50 m la coamă;
- P.O.T. max = 40%;
- C.U.T max = 1,20;

- retragerea minimă față de aliniament = conform Cap. 2, Subcap. 2.3, Pct. 2.3.1, Art. 23 din regulament;

Prin aliniament se înțelege limita laturii scurte dintre parcelele de locuințe propuse și limita noilor străzi S1, S2 și S3 propuse.

Regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la:

- Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m de la frontul stradal.

- retragerea minimă față de limitele laterale = conform Cap. 2, Subcap. 2.3, Pct. 2.3.1, Art. 24 din regulament;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor din regulament;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Față de limitele laterale de proprietate, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de minim 2,00 m;

- în sistem cuplat - la minim 0,00 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la minim 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă;

- în sistem înșiruit - la minim 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.

Construcțiile de pe parcelele Ls1, Ls2, Ls3 și Ls4 vor fi retrase minim 3,00 m față de latura nordică de proprietate a acestora.

Construcțiile de pe parcelele Li1, Li15, Li 29 și Li43 vor fi retrase minim 3,00 m față de latura sudică de proprietate a acestora.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 - Reglementări Urbanistice - Zonificare, după caz.

- retrageri minime față de limita posterioară = conform Cap. 2, Subcap. 2.3, Pct. 2.3.1, Art. 24 din regulament;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelei, conform prevederilor din regulament;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate:

- retrase cu minim 15,00 m de la limita posterioară (pentru parcelele vecine pe latura estică cu alte funcțiuni decât cea de locuire (Li43 - Li56));

- retrase cu minim 6,00 m de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială);

- retrase cu minim 6,00 m de la limita posterioară (pentru parcela Ls4);

- pentru parcela Ls1 - este admisă amplasarea construcțiilor la 0,00 m față de limita vestică de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar în cazul în care pe această parcelă se realizează construcții pentru servicii/comerț și se continuă dezvoltarea incintei la vest de amplasament și acest teren se va unifica cu o posibilă parcelă alăturată. Dacă pentru această parcelă destinația va fi cea de locuire, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;

- pentru parcelele Ls2 și Ls3 - este admisă amplasarea construcțiilor la 0,00 m față de limitele posterioare doar în cazul în care cele 2 parcele se unifică, indiferent de destinația construcțiilor propuse, rezidențial sau servicii/comerț, rezultând o singură parcelă, cu accese de pe cele 2 străzi nou propuse.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la minim 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie maxim Parter.

Nu este admisă amplasarea construcțiilor de tip anexe gospodărești în afara zonei de construibilitate în cazul parcelelor Li43-Li56.

- circulații și accese:

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Agronomului, aflată la sud de proprietatea studiată.

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, se propune amenajarea a 3 străzi noi, cu continuitate din str. Agronomului, cu următoarele caracteristici:

Străzile propuse (S1 și S2) vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 2,50 m care să încorporeze și locuri de parcare publică pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealaltă parte a carosabilului, amplasat între carosabil și părțile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit și zonele verzi de aliniament, vor avea lățimea de 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj.

Strada propusă S3 va avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 10,00 m. Partea carosabilă va avea o lăţime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulaţie pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spaţiu verde de aliniament de 1,80 m pe partea sudică a carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudică a profilului stradal, înspre parcelele cu funcţiunea de locuinţe, cu o lăţime de minim 1,20 m şi va fi realizat până la finisaj asfaltic/pavaj.

Gabaritele căilor de circulaţie din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenţia maşinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulanţei şi a maşinilor serviciului de salubritate a municipiului.

- echipare tehnico-edilitară:

*alimentarea cu apă potabilă:

Se va realiza prin bransament la reţeaua de apă potabilă a localităţii, aflată pe str. Agronomului, în concordanţă cu soluţia tehnică emisă de administratorul reţelei.

Se propune racordarea la reţeaua existentă a localităţii şi realizarea unui reţele în incintă, pe străzile S1, S2 şi S3. Din această reţea se va bransa fiecare parcelă. Pe fiecare bransament se va monta un apometru pentru contorizarea apei. Apometrele se vor monta în cămine de apometre ce vor fi amplasate pe spaţiul public.

*stingere incendiu:

Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reţeaua de distribuţie pe care sunt amplasaţi hidranţii de incendiu exteriori, la distanţe şi având debit conform normelor în vigoare.

Conform normativului P118/2 din 2013 art. 6.1 (1) reţelele de apă din centre populate trebuie echipate cu hidranţi exteriori. Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reţeaua de distribuţie a apei. Astfel pe conducta de alimentare cu apă se vor amplasa câte un hidrant exterior de incendiu DN 80 la distanţa de maxim 100,00 m unul faţă de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

*apele uzate menajere:

În această etapă în care în zonă NU există reţea publică de canalizare menajeră, pe fiecare parcelă se va amplasa câte un bazin vidanjabil de stocare. Bazinele vidanjabile de stocare se vor amplasa pe fiecare parcelă în partea dinspre frontul stradal, astfel încât atunci când în zonă se va extinde reţeaua publică de canalizare menajeră, aceste bazine vidanjabile de stocare să fie conectate la reţeaua de canalizare menajeră.

Bazinele vidanjabile de stocare se vor curăţa periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Bazinele vidanjabile de stocare se utilizează până la extinderea reţelei de canalizare menajeră în zonă.

În etapa în care în zonă se va extinde reţeaua publică de canalizare menajeră, pentru colectarea apelor uzate menajer de la parcele se va prevedea o reţea de canalizare menajeră de incinta. Pe reţea se vor amplasa cămine de schimbare de directie, cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, şi cămine de racord. Conductele vor fi din teavă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheţ şi vor avea diametre cuprinse între De 200 – 250 mm.

*apele pluviale:

Se vor prevedea soluţii locale privind colectarea şi evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu şi sănătate, fără afectarea vecinătăţilor.

Apele pluviale provenite de pe clădirile propuse sunt considerate ape convenţional curate şi pot fi dirijate şi evacuate în zonele verzi din fiecare incintă.

Apele pluviale de pe platformele carosabile sunt considerate ape impurificate cu nămol şi hidrocarburi şi vor fi evacuate prin guri de scurgere amplasate în partea carosabilă, în canalizarea pluvială din incintă, care va fi prevăzută cu instalaţie de tratare – separator de nămol şi hidrocarburi, bazin de retenţie şi gură de vărsare în emisar - canalul din vecinătate, pe latura de nord a zonei reglementate.

Apele pluviale deversate în zonele verzi din incintă şi în canalul de descare vor respecta gradul de încărcare cu poluanţi conform NTPA 001/2005.

*alimentarea cu energie termică/gaze naturale:

Energia termică necesară încălzirii spaţiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluţii locale precum centrale pe gaz, pompe de căldură etc.

În ceea ce priveşte alimentarea cu gaze naturale - nu e cazul – se vor adopta soluţii locale bazate pe energie electrică sau, reţeaua de gaze naturale poate fi extinsă ulterior la solicitarea şi pe cheltuiala proprietarilor parcelelor rezidenţiale.

***alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public de pe noile străzi va fi asigurată prin extinderea rețelei de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice către consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED și amplasat la distanțe conform normativelor tehnice în vigoare.

Cablurile vor fi montate în tuburi de protecție din PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț (0,80 m).

***gospodărire comunală:**

Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al localității, amplasată în conformitate cu normele de mediu și de igienă și sănătate ale populației.

- zone de protecție impuse:

❖ Respectarea Ordinului M.A.P.D.R. nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Cn 2888 (CPA) din zonă în perioada în care se va executa lucrarea, conform Avizului A.N.I.F. nr. 21/23.01.2025;

❖ Respectarea Avizului Nr. 23/U/27.01.2025 al Direcției Județene pentru Cultură Arad cu următoarele condiții: "...Având în vedere că amplasamentul investiției este pe suprafața sitului arheologic reperat nr. 42, conform P.U.G. Arad, prezentul aviz este valabil pentru studiul de urbanism în faza P.U.Z., cu condiția completării în R.L.U. a sarcinii ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de parcelare, să se solicite avizul de specialitate al D.J.C. Arad care se va acorda în funcție de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv care va decide dacă se impune sau nu procedura de descărcare de sarcină arheologică";

❖ Respectarea Adresei nr. ad. 8764/A5/06.02.2025 a Primăriei Municipiului Arad, Direcția Generală Arhitect Șef, Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente prin care se solicită prevederea unui perdele verzi de protecție la limita comună cu imobilul identificat prin C.F. nr. 304652-Arad;

- spații verzi:

Vor fi asigurate spații verzi după cum urmează:

➤ Spații verzi cu destinație publică:

- Zonă verde amenajată compact cu destinație publică în suprafață de minim 1.000,00 mp;
- Spații verzi de aliniament, între partea exterioară a carosabilului și cea a trotuarelor;

➤ Spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – minim 35% din suprafața totală a parcelei;

➤ Spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comert – minim 15% din suprafața totală a parcelei.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.05.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu recomandarea prevederii unei rezerve de teren (corelat cu aliniamentul locuințelor) pentru asigurarea unui prospect suficient al străzii Agronomului, în coroborare cu H.C.L.M.A. nr. 669 din 15.12.2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, respectiv H.C.L.M.A. nr. 290 din 30.05.2024 privind modificarea Hotărârii nr. 669 din 15.12.2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

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. 567/10.04.2024, emis de către Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-sef
arh. Florian





TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –
proiect: LOCUINTE INDIVIDUALE"
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, str.
Agronomului, CF nr. 365856 Arad
Beneficiar: NAGY IOAN

Nr.....16.....

Arhitect Șef

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.
"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"
Extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, C.F. nr. 365856 Arad

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- Racordarea noilor strazi propuse S1, S2 si S3 la str. Agronomului;
- Extinderea rețelilor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica – dupa caz) din str. Agronomului, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati sau adoptarea unor solutii locale.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Introducerea terenului in intravilan cu functiune dominanta de zona rezidentiala;
- Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru locuinte, cai de comunicatie, zone verzi compacte;
- Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- Amenajarea noilor strazi, inclusiv extinderea dotarilor tehnico-edilitare aferente, dupa caz;
- Amenajare zone verzi compacte cu destinatie publica.

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

Etapa	Denumire lucrare	Perioada estimata executie	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"	Sept. 2025	-
Etapa II	Operatiuni de parcelare conform PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"	Oct. 2025	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III*	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Dec. 2025	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de	Dec. 2025	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

	lucrări: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE		
Etapa V	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa V.	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: categoriilor de lucrări: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VIII	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa VII.	Martie 2026	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IX	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Martie 2028	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa X	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE	Martie 2028	NAGY IOAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

* Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație, strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități în vederea echipării corespunzătoare a zonei.

Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru obiectivele autorizate astfel până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și căile de comunicație.

În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

Berficiar,

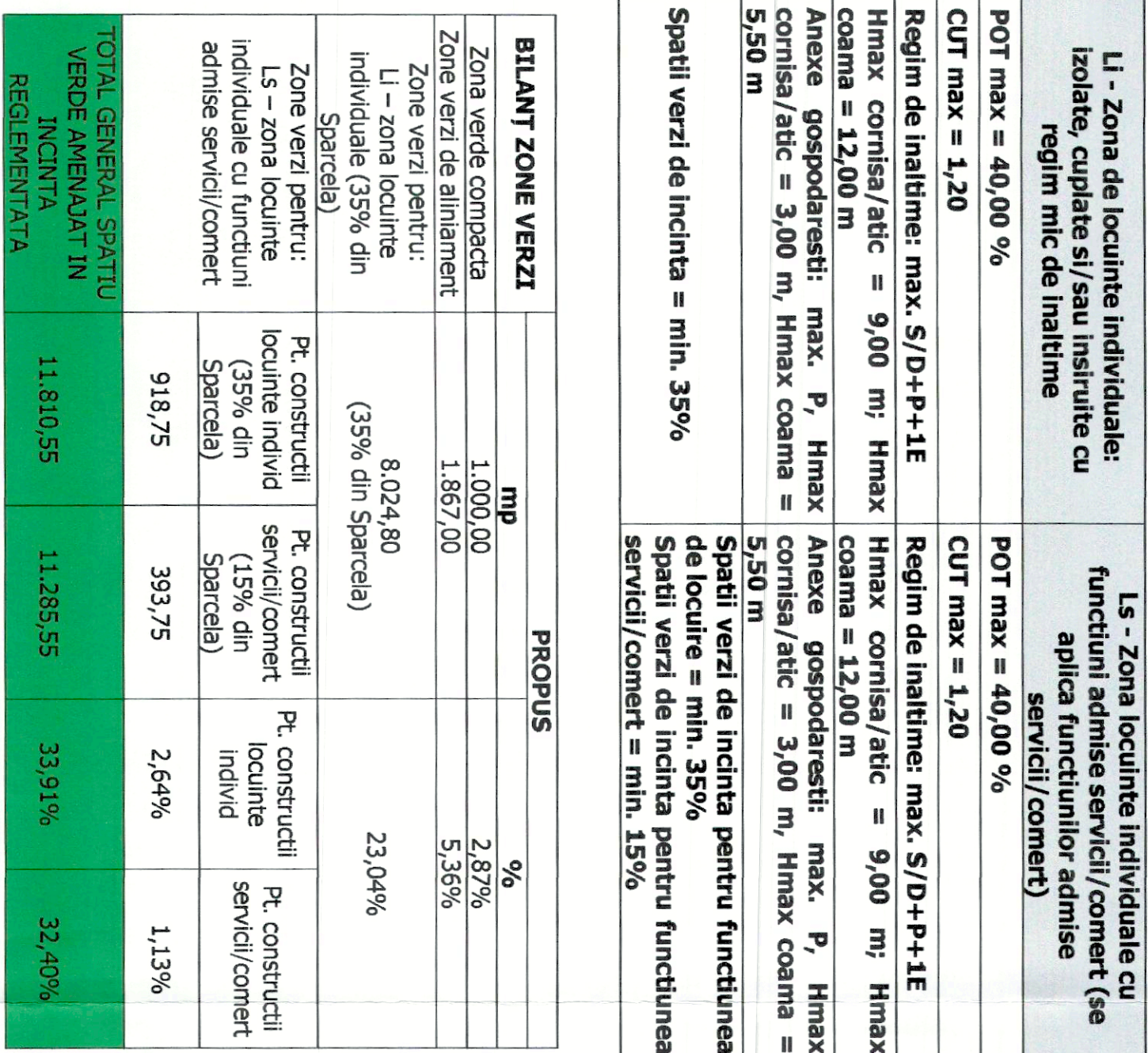
Intocmit,

N / AN

arh. TUTU ANDREEA

Al. ă la AVIZ C.J. Arad
Nr.....
Architect Șef





BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTARĂ 34.829 MP		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
ZONA FUNCȚIONALĂ		[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan – EXISTENT		34.829	100%	0,00	0,00%
L1 - Zona de locuințe individuale: Izolare, capetele și/sau intrările cu regim mic de habitație (parcele L1 - L156) - PROPUȘ		0,00	0,00%	22.928	65,83%
Ls – Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)		0,00	0,00%	2.625	7,54%
Zona cai de comunicație (străzi de incintă, trotuare, zone verzi de aliniament)		0,00	0,00%	8.222	23,60%
Zona verde compactă - PROPUȘ		0,00	0,00%	1.000	2,87%
Zona tehnică edificată - PROPUȘ		0,00	0,00%	54	0,16%
TOTAL GENERAL		34.829	100%	34.829	100%



 TIA ARCHITECTS S.p.A.	via Mazzini, 67 - 10121 ALESSANDRIA (AL) - ITALIA Tel. 0131/527000 - Fax 0131/527001 Web: www.tiaarchitects.it email: info@tiaarchitects.it		PROGETTO POL. # 101 "DEGRADAZIONE ZONA RESIDENZIALE - RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE"		P. n.°: 122/2020		
	CLIENTE ASSESA - ASSOCIATO, via Mazzini, 67 - 10121 ALESSANDRIA (AL)		PROGETTO DEGRADAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE				
Set project	ahn	Tiùu Andrea	Scale	1000	OBJECT:	DEGRADAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE	P.U.Z.
Protectant	ahn	Holopone Quana				DEGRADAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE	DEGRADAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE
Desenaint	ahn	Holopone Quana				DEGRADAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE	DEGRADAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE
				final 2024			DEGRADAZIONE EDIFICIO INDIVIDUALE



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



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



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



Direcția Arhitect-Şef
Nr. ad. 6972, 11152, 13850/30.06.2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția domnului Primar

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. aferent
„Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”,
extravilan Municipiul Arad,
str. Agronomului f.n., C.F. nr. 365865-Arad

Beneficiar: NAGY IOAN
Proiect nr. 122/2024
Proiectant general: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea E. Tuțu
Amplasare: extravilan Municipiul Arad, str. Agronomului f.n., identificat prin C.F. nr. 365865-Arad

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-şef al Județului Arad a emis Avizul nr. 16/30.06.2025 pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, extravilan municipiul Arad, str. Agronomului f.n., C.F. nr. 365856-Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- 1 exemplar din documentația PUZ și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-şef al Județului Arad;
- Avizul nr. 16 din 30.06.2025 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.

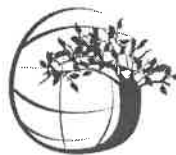
Toate restricțiile impuse prin documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către Consiliul Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției. (v. art. 48¹ alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

PREȘEDINTE
Iustin



ADRIAN
an. FIORIAN





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 4879 din 17.03.2025**

Ca urmare a notificării adresate de **NAGY IOAN**, privind planul "**PUZ și RLU: Dezvoltare zonă rezidențială - Locuințe individuale**", propus a fi realizat în extravilanul municipiului Arad, str. Agronomului - CF 365856, jud. Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 3119/R/14175 din 20.08.2024 și a completărilor înregistrate cu nr. 718/R/3498 din 25.02.2025 și nr. 768/R/3898 din 03.03.2025, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- 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 autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 18.09.2024 și a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 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 "**PUZ și RLU: Dezvoltare zonă rezidențială - Locuințe individuale**" propus a fi realizat în extravilanul municipiului Arad, str. Agronomului - CF 365856, jud. Arad, titular **NAGY IOAN**, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

Terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ are o suprafață de 34829 mp și este identificat prin CF nr. 365856 Arad.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ - la solicitarea investitorului **NAGY IOAN** este introducerea în intravilan, stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția investitorului, armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din strada adiacentă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

În incinta reglementată se intenționează dezvoltarea unei zone rezidențiale prin construirea unor locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit, în regim de înălțime max. S/D+P+1E și amenajările aferente.

Considerând funcțiunile din vecinătate, orientarea terenului, distanțele față de vecinătăți, posibilitatea de asigurare a utilităților necesare, intenția investitorului se încadrează în contextul zonei.

Se propune următoarea organizare a zonei propusă spre reglementare:

- realizarea unei rețele de străzi interioare, prin racordarea acestora cu strada Agronomului aflată la sud de incinta propusă. Prospectul stradal pentru noile străzi propuse este de 10 m (strada S3), respectiv 13 m (strada S1 și S2).
- pe amplasament se propune o zonă pentru locuințe individuale, amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit, în regim de înălțime maxim S+P+1E.
- pentru amenajarea căilor de acces/a străzilor la loturile propuse se vor respecta prevederile PUG Arad și Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 34.829 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	34.829	100%	0,00	0,00%
Li - Zona de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele Li1 - Li56) - PROPUS	0,00	0,00%	22.928	65,83%
Ls - Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 - Ls4)	0,00	0,00%	2.625	7,54%
Zona cai de comunicație (străzi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)	0,00	0,00%	8.222	23,60%
Zona verde compactă - PROPUS	0,00	0,00%	1.000	2,87%
Zonă tehnico edilitară - PROPUS	0,00	0,00%	54	0,16%
TOTAL GENERAL	34.829	100%	34.829	100%
BILANȚ ZONE VERZI	PROPUS			
	mp		%	
Zona verde compactă	1.000,00		2,87%	
Zona verzi de aliniament	1.867,00		5,36%	
Zona verzi pentru: Li - zona locuințe individuale (35% din Sparcela)	8.024,80 (35% din Sparcela)		23,04%	
Zona verzi pentru: Ls - zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert	Pt. construcții locuințe individ (35% din Sparcela)	Pt. construcții servicii/comert (15% din Sparcela)	Pt. construcții locuințe individ	Pt. construcții servicii/comert
	918,75	393,75	2,64%	1,13%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	11.810,55		33,91%	
	11.285,55		32,40%	

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

Amplasamentul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z se află în extravilanul mun. Arad, în partea de sud a localității, adiacent în partea de sud a str. Agronomului.

În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de:

- la est de amplasament se află terenuri cu PUZ în curs de elaborare pentru funcțiunea servicii, comert, activității conexe și depozitare și terenuri cu funcțiunea locuințe individuale.

- la nord, vest și sud de amplasament se afla terenuri agricole în extravilan.

- la nord de amplasament se afla PUZ și RLU aprobat cu HCLM Arad nr. 333/27.11.2014 „Zona logistica depozitare, servicii și amenajările aferente”.

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

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Agronomului, aflată la sud de amplasament.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord - canal de desecare CN2906;

Est - teren proprietate privată - CF nr. 365908 Arad;

Sud - strada Agronomului;

Vest - teren proprietate privată în extravilan - CF nr. 365857 Arad

Intervențiile urbanistice din zona studiată se referă și la amenajarea acceselor și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente în zonă. Aceste intervenții vor viza domeniul public al mun. Arad (str. Agronomului), și proprietatea privată a D-lui Nagy Ioan, CF nr. 365856 Arad.

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

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

Zona propusă spre reglementare este formată dintr-un teren arabil în extravilanul Mun. Arad. În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat clădiri locuințe individuale, aflată la est de amplasament și construcții pentru activități de servicii și de depozitare, aflate la frontul stradal al drumului național DN 69. În nordul, sudul și vestul amplasamentului nu există fond construit deoarece se învecinează cu terenuri arabile situate în extravilan.

Categoria de folosință a incintei studiate este arabil în extravilan și nu există construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin zonele verzi tampon și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice și față de str. Agronomului.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă însă dispune în apropiere de rețele de apă și energie electrică în sistem centralizat, din str. Agronomului. Alimentarea cu apă potabilă - se va realiza prin bransament la rețeaua municipiului, aflată pe str. Agronomului. Pe aceasta vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare. Bransamentele vor dispune de contorizarea individuală, fiind prevăzut câte un camin de apometru pentru fiecare gospodărie amplasat în domeniul public din dreptul fiecărei gospodării.

Rețeaua de apă pentru 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.

Canalizarea menajeră - pentru colectarea apelor uzate menajere se vor utiliza bazine vidanjabile impermeabilizate, care vor fi amplasate pe fiecare parcelă spre frontul stradal. Bazinele vidanjabile vor fi utilizate până la extinderea rețelei de canalizare în zonă.

Apele uzate menajere care urmează a fi evacuate în bazinele vidanjabile etanșe (impermeabilizate) vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

În conformitate cu prevederile art. 6 alineat 1 din Anexa la normele tehnice din H.G. 188/2002 are obligația să se racordeze la rețeaua de canalizare menajeră a localității, în condițiile prevăzute în anexa nr. 2 respectiv NTPA 002 în momentul când aceasta se va realiza în vecinătatea amplasamentului

În conformitate cu prevederile art. 6 alineat 2 din Anexa la normele tehnice se vor lua toate măsurile sanitare necesare pentru dezafectarea bazinului vidanjabil o dată cu racordarea la rețeaua de canalizare.

Canalizarea pluvială - apele pluviale provenite de pe clădirile propuse vor fi preluate prin intermediul unei rețele proprii cu evacuare în sistemul hidrografic local

Apele pluviale de pe platformele carosabile (parcări, drumuri) vor fi evacuate prin guri de scurgere în canalizarea pluvială din incintă care va fi prevăzută cu un separator de hidrocarburi, bazin de retenție cu evacuare în canalul Cn 2906.

Apele pluviale deversate în canalul Cn 2906 vor respecta prevederile normativului NTPA 001/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Alimentarea cu energie electrică - va fi asigurată prin extinderea rețelei de energie electrică existentă din zonă și bransament la aceasta, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitare deșeurilor menajere, servicii prestate se va face de operatorul de salubritate în baza unui contract. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelelor și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

- planul va respecta implementarea legislației naționale și comunitare de mediu în vigoare

- se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Documentația Planului Urbanistic Zonal va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent și de relaționarea zonei construite cu prezența zonelor verzi amenajate. Construcțiile propuse nu vor contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent. Pe strada propusă au fost prevăzute zone verzi de aliniament. Zona verde de aliniament va fi întreruptă pe o lățime de 3,50 m, pentru a asigura accesul carosabil în incintă. Zona verde propusă în incintă ocupă o suprafață de 35,00 % din total suprafață lot.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin soluții constructive corespunzătoare, adoptate la realizarea obiectivelor și respectarea legislației în vigoare, impactul asupra mediului nu va fi semnificativ și nu va produce efecte ireversibile

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 nu se regăsește în lista activităților din Legea 22/2001 privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, cu modificările și completările ulterioare.

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

Execuția lucrărilor pentru construcțiile propuse 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, vâșelină), vopsele, solvenți etc.

Pentru acest PUZ s-a emis notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 567/17.12.2024, de Direcția de Sănătate Publică Arad, în care se menționează că **proiectul 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): - prin soluții constructive corespunzătoare, adoptate la realizarea obiectivelor și respectarea legislației în vigoare, impactul asupra mediului nu va fi semnificativ și nu va produce efecte ireversibile.

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, zonelor verzi, căi de acces și platforme 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 și nu afectează arii naturale protejate sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad;
- respectarea condițiilor impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- evacuarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistemele publice de canalizare;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în bazine vidanjabile impermeabilizate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în normativul NTPA 002 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- apele pluviale deversate în canalul Cn 2906 vor respecta prevederile normativului NTPA 001/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

În conformitate cu prevederile art. 6 alineat 1 din Anexa la normele tehnice din H.G. 188/2002 are obligația să se racordeze la rețeaua de canalizare menajeră a localității, în condițiile prevăzute în anexa nr. 2 respectiv NTPA 002 în momentul când aceasta se va realiza în vecinătatea amplasamentului

În conformitate cu prevederile art. 6 alineat 2 din Anexa la normele tehnice se vor lua toate măsurile sanitare necesare pentru dezafectarea bazinului vidanjabil o dată cu racordarea la rețeaua de canalizare.

Protecția calității aerului:

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

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

Protecția solului și a subsolului:

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

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

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

Gestionarea deșeurilor:

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

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

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

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

- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile 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:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație.

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

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

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

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

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

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:

- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
 - 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, cu modificările și completările ulterioare;
- precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități.** În cazul în care actele normative vor suferi modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități, titularul proiectului/activității va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Certificat de Urbanism nr. 567 din 10.04.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Dovada achitării tarifului corespunzător procedurii - Transfer Bancar din 06.08.2024;
- Planșe anexă la documentație privind conceptul propus și încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Extras CF nr. 365856 Arad, eliberate de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de în data de 23.07.2024;
- 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 dat în 23.07.2024;
- Avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare pentru "PUZ și RLU: Dezvoltare zonă rezidențială - Locuințe individuale", întocmit de SC TARA ARCHITECTS SRL;
- Acord nr. 34425/15.01.2025 emis de Compania de Apă Arad SA;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 12/21.02.2025 emis de A.N. Apele Romane ABA Mureș - SGA Arad pentru "PUZ și RLU: Dezvoltare zonă rezidențială - Locuințe individuale";
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 567/17.12.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
- Proces verbal nr. 16071 din 18.09.2024 privind întrunirea Comitetului Special Constituit (etapa încadrare în procedura de evaluare de mediu), încheiat de reprezentantul APM Arad.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu s-a realizat astfel:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului publicate în "Jurnalul Arădean" din 16.08.2024 și 19.08.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 26.02.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în "Jurnal Arădean" din 28.02.2025.

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

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.

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

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

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

Prezenta decizie cuprinde 7 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

Director Exer
Dănoiu Dă

Șef Ser
Bo

Juri, Autorizații



Întocmit
Husă



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Sediul: Strada Ștefan Drăgulescu nr. 4 Arad, județul Arad România, Cod poștal 810170
CIF/CUI: RO 1068483 ORC: 002/110/21.02.1991
Capital versat și subscris: 9.659.000 Lei
RIBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5084 0001 - ECR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 881
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 34425 din 15.01.2025

Către,

Naov Ioan

spre știință:

☐ Tata Architects SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 34425 din 18.12.2024, prin care se solicită aviz de:

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

Elaborare PUZ și RLU: Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Agronomului, CF. 365856

Beneficiar: **Nagy Ioan**

Adresa beneficiarului

Certificat de Urbanism nr. 567 din 10.04.2024, în vederea **UD/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: Tata Architects 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,

Nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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



Imprimat față-verso 1/2

Elaborare PUZ și RLU: Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Agronomului, CF. 365856

Beneficiar: Nagy Ioan

CONDIȚII:

1. Retelele publice de alimentare cu apă și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. Pe proprietatea dumneavoastră se află o conductă de apă potabilă PE HD DN 160 mm care face parte din sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apă Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apă și de Canalizare județul Arad, înregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în ceea ce privește această conductă Compania de Apă Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea și exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
2. 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 specifice 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*.
3. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
4. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Sirada Săcărțu 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 410112
CIF/CUI: RO1583483, ORC: JU2/110/21.02.1991
Capital vănat și subscris: 9.574.000 Lei
IBAN: RO72 2400 0015 0001 5004 0001 - BEP



1007602/18 12 2024
107800
Tel: +40 257 270 901
Fax: +40 257 270 903
ap@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 15:00

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 34425

18 DEC 2024

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 PUZ și RLU:DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) **Jud. Arad, mun. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 ARAD**
- 1.3. Beneficiar(*1)
NAGY IOAN
- Adresa(*4)..... Tel.
- Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria **CF** nr.
- Identitate agent ec(*4): C.F./C.I.I. cont banca
- 1.4. Proiect nr.(*1)
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1).....

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

- 2.1. AMPLASAMENT(*1):
Jud. Arad, mun. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 ARAD
- 2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
LA REȚEA
- 2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat
- 2.2.b.1. Branșament de apă(*1):
LA REȚEA
- 2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):
- 2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

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

SC TATA ARCHITECTS SRL

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



ÎNTOCMIT(*2)

ARH. TUTU ANDREEA

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMÂNIA
6228
Andreea Elena

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

AVIZ FAVORABIL

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

Ing. Borhă Alina Vasilie

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

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

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

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

NOTA:

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

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

LI - Zonă de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime	LS - Zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (se aplica funcțiunilor admise servicii/comert)
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1E	Regim de înălțime: max. S/D+P+1E
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m	Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Anexe gospodărești: max. P, Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	-
Spații verzi de incintă = min. 35%	Spații verzi de incintă = min. 15%

BILANȚ ZONE VERZI	mp	%
Zona verde compactă	1.000,00	2,87%
Zona verde de aliniament	1.867,00	5,36%
Zona verde pentru: LI - zonă locuințe individuale (35% din Spațiile)	8.024,80 (35% din Spațiile)	23,04%
Zona verde pentru: LS - zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert	Pt. construcții locuințe individ (35% din Spațiile)	Pt. construcții servicii/comert (15% din Spațiile)
	918,75	393,75
	2,64%	1,13%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTĂ	11.892,55	34,31%

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 123.000 MP	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUȘĂ
ZONE FUNCȚIONALE	[mp]	[mp]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	83.855	65,74%
Zona de locuințe individuale - EXISTENT	20.407	16,59%
Zonă unități agricole - EXISTENT	4.958	4,03%
Terenuri neproductive	703	0,57%
Zona cu funcțiune prestări servicii/comert, depozitare, logistica - existent	3.733	3,03%
Canale - CN 2888, CN 2893, CN 2906	4.535	3,69%
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente: carosabile, pietonale și zone verzi de aliniament - EXISTENT	7.809	6,35%
LI - Zona de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele LI1 - LI56)	0,00	0,00%
LS - Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (parcele LS1 - LS4)	0,00	0,00%
Zonă de comunicație (străzi de incintă, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUȘ	0,00	0,00%
Zonă verde compactă - PROPUȘ	0,00	0,00%
Zonă tehnică edilitară - PROPUȘ	0,00	0,00%
TOTAL GENERAL	123.000	123.000

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 34.829 MP	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUȘĂ
ZONE FUNCȚIONALE	[mp]	[mp]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	34.829	100%
LI - Zona de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele LI1 - LI56) - PROPUȘ	0,00	0,00%
LS - Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (parcele LS1 - LS4)	0,00	0,00%
Zonă de comunicație (străzi de incintă, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUȘ	0,00	0,00%
Zonă verde compactă - PROPUȘ	0,00	0,00%
Zonă tehnică edilitară - PROPUȘ	0,00	0,00%
TOTAL GENERAL	34.829	34.829

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad 2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA
LIMITE
LIMITA EXTRAVILANULUI ARAD
LIMITA INCINTĂ REGLEMENTATĂ
S teren = 34.829 mp, coordonate C.F. nr. 365856 Arad
Teren proprietate / AGS / IDAN
LIMITA ZONA STUDIATĂ 2 = 123.000 mp
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru locuințe individuale, max. S/D+P+1E
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru grupuri de locuințe, max. S/D+P+1E
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE în cazul UNIFICĂRII PARCELELOR LI1-CU LI2, în rezoluția parcului LI1 cu parcul de dezvoltare urbană
ACCES INCINTĂ REGLEMENTATĂ
CIRCULAȚII
CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - CAROSABILE
PIETONALE ȘI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - DRUMURI DE EXPLOATARE DE 200m
CAI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE (C1 - E3) - PROPUȘ
TROTUARE - PROPUȘ
ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUȘ
PARCURI ÎNTERIOARE - PROPUȘ
ZONA REZERVATĂ PENTRU POSIBILE VIETOARE LEGATURI CU ALTE CAI DE CIRCULAȚIE - PROPUȘ
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE - EXISTENT
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE - EXISTENT
TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN - EXISTENT
TERENURI NEPRODUCȚIVE - EXISTENT
ZONA CU FUNCȚIUNE PRESTĂRI SERVICII / COMERT DEPOZITARE / LOGISTICĂ
CANAL, CN 2888, CN 2893, CN 2906
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ISOLATE, CUPLETE SAU ÎNȘIRUITE
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI ADMISE SERVICII/COMERT
ZONA VERDE AMENAJATĂ - COMPACT - PROPUȘ
ZONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPUȘ
LOC DE JOACĂ AMENAJAT - PROPUȘ
ZONA TEHNICĂ-EDILITARĂ - PROPUȘ

TA TATA ARCHITECTS s.r.l. nr. Arad, str. Tinerilor, nr. 25A și nr. 25B, nr. 25C, nr. 25D și nr. 25E, nr. 25F, nr. 25G și nr. 25H, nr. 25I, nr. 25J și nr. 25K, nr. 25L, nr. 25M și nr. 25N, nr. 25O, nr. 25P și nr. 25Q, nr. 25R, nr. 25S și nr. 25T, nr. 25U, nr. 25V și nr. 25W, nr. 25X, nr. 25Y și nr. 25Z, nr. 25AA, nr. 25AB și nr. 25AC, nr. 25AD, nr. 25AE și nr. 25AF, nr. 25AG, nr. 25AH și nr. 25AI, nr. 25AJ, nr. 25AK și nr. 25AL, nr. 25AM, nr. 25AN și nr. 25AO, nr. 25AP, nr. 25AQ și nr. 25AR, nr. 25AS, nr. 25AT și nr. 25AU, nr. 25AV, nr. 25AW și nr. 25AX, nr. 25AY, nr. 25AZ și nr. 25BA, nr. 25BB, nr. 25BC și nr. 25BD, nr. 25BE, nr. 25BF și nr. 25BG, nr. 25BH, nr. 25BI și nr. 25BJ, nr. 25BK, nr. 25BL și nr. 25BM, nr. 25BN, nr. 25BO și nr. 25BP, nr. 25BQ, nr. 25BR și nr. 25BS, nr. 25BT, nr. 25BU și nr. 25BV, nr. 25BW, nr. 25BX și nr. 25BY, nr. 25BZ, nr. 25CA și nr. 25CB, nr. 25CC, nr. 25CD și nr. 25CE, nr. 25CF, nr. 25CG și nr. 25CH, nr. 25CI, nr. 25CJ și nr. 25CK, nr. 25CL, nr. 25CM și nr. 25CN, nr. 25CO, nr. 25CP și nr. 25CQ, nr. 25CR, nr. 25CS și nr. 25CT, nr. 25CU, nr. 25CV și nr. 25CW, nr. 25CX, nr. 25CY și nr. 25CZ, nr. 25DA, nr. 25DB și nr. 25DC, nr. 25DD, nr. 25DE și nr. 25DF, nr. 25DG, nr. 25DH și nr. 25DI, nr. 25DJ, nr. 25DK și nr. 25DL, nr. 25DM, nr. 25DN și nr. 25DO, nr. 25DP, nr. 25DQ și nr. 25DR, nr. 25DS, nr. 25DT și nr. 25DU, nr. 25DV, nr. 25DW și nr. 25DX, nr. 25DY, nr. 25DZ și nr. 25EA, nr. 25EB, nr. 25EC și nr. 25ED, nr. 25EE, nr. 25EF și nr. 25EG, nr. 25EH, nr. 25EI și nr. 25EJ, nr. 25EK, nr. 25EL și nr. 25EM, nr. 25EN, nr. 25EO și nr. 25EP, nr. 25EQ, nr. 25ER și nr. 25ES, nr. 25ET, nr. 25EU și nr. 25EV, nr. 25EW, nr. 25EX și nr. 25EY, nr. 25EZ, nr. 25FA și nr. 25FB, nr. 25FC, nr. 25FD și nr. 25FE, nr. 25FF, nr. 25FG și nr. 25FH, nr. 25FI, nr. 25FJ și nr. 25FK, nr. 25FL, nr. 25FM și nr. 25FN, nr. 25FO, nr. 25FP și nr. 25FQ, nr. 25FR, nr. 25FS și nr. 25FT, nr. 25FU, nr. 25FV și nr. 25FW, nr. 25FX, nr. 25FY și nr. 25FZ, nr. 25GA, nr. 25GB și nr. 25GC, nr. 25GD, nr. 25GE și nr. 25GF, nr. 25GG, nr. 25GH și nr. 25GI, nr. 25GJ, nr. 25GK și nr. 25GL, nr. 25GM, nr. 25GN și nr. 25GO, nr. 25GP, nr. 25GQ și nr. 25GR, nr. 25GS, nr. 25GT și nr. 25GU, nr. 25GV, nr. 25GW și nr. 25GX, nr. 25GY, nr. 25GZ și nr. 25HA, nr. 25HB, nr. 25HC și nr. 25HD, nr. 25HE, nr. 25HF și nr. 25HG, nr. 25HH, nr. 25HI și nr. 25HJ, nr. 25HK, nr. 25HL și nr. 25HM, nr. 25HN, nr. 25HO și nr. 25HP, nr. 25HQ, nr. 25HR și nr. 25HS, nr. 25HT, nr. 25HU și nr. 25HV, nr. 25HW, nr. 25HX și nr. 25HY, nr. 25HZ, nr. 25IA și nr. 25IB, nr. 25IC, nr. 25ID și nr. 25IE, nr. 25IF, nr. 25IG și nr. 25IH, nr. 25II, nr. 25IJ și nr. 25IK, nr. 25IL, nr. 25IM și nr. 25IN, nr. 25IO, nr. 25IP și nr. 25IQ, nr. 25IR, nr. 25IS și nr. 25IT, nr. 25IU, nr. 25IV și nr. 25IW, nr. 25IX, nr. 25IY și nr. 25IZ, nr. 25JA, nr. 25JB și nr. 25JC, nr. 25JD, nr. 25JE și nr. 25JF, nr. 25JG, nr. 25JH și nr. 25JI, nr. 25JJ, nr. 25JK și nr. 25JL, nr. 25JM, nr. 25JN și nr. 25JO, nr. 25JP, nr. 25JQ și nr. 25JR, nr. 25JS, nr. 25JT și nr. 25JU, nr. 25JV, nr. 25JW și nr. 25JX, nr. 25JY, nr. 25JZ și nr. 25KA, nr. 25KB, nr. 25KC și nr. 25KD, nr. 25KE, nr. 25KF și nr. 25KG, nr. 25KH, nr. 25KI și nr. 25KJ, nr. 25KK, nr. 25KL și nr. 25KM, nr. 25KN, nr. 25KO și nr. 25KP, nr. 25KQ, nr. 25KR și nr. 25KS, nr. 25KT, nr. 25KU și nr. 25KV, nr. 25KW, nr. 25KX și nr. 25KY, nr. 25KZ, nr. 25LA și nr. 25LB, nr. 25LC, nr. 25LD și nr. 25LE, nr. 25LF, nr. 25LG și nr. 25LH, nr. 25LI, nr. 25LJ și nr. 25LK, nr. 25LL, nr. 25LM și nr. 25LN, nr. 25LO, nr. 25LP și nr. 25LQ, nr. 25LR, nr. 25LS și nr. 25LT, nr. 25LU, nr. 25LV și nr. 25LW, nr. 25LX, nr. 25LY și nr. 25LZ, nr. 25MA, nr. 25MB și nr. 25MC, nr. 25MD, nr. 25ME și nr. 25MF, nr. 25MG, nr. 25MH și nr. 25MI, nr. 25MJ, nr. 25MK și nr. 25ML, nr. 25MN, nr. 25MO și nr. 25MP, nr. 25MQ, nr. 25MR și nr. 25MS, nr. 25MT, nr. 25MU și nr. 25MV, nr. 25MW, nr. 25MX și nr. 25MY, nr. 25MZ, nr. 25NA și nr. 25NB, nr. 25NC, nr. 25ND și nr. 25NE, nr. 25NF, nr. 25NG și nr. 25NH, nr. 25NI, nr. 25NJ și nr. 25NK, nr. 25NL, nr. 25NM și nr. 25NO, nr. 25NP, nr. 25NQ și nr. 25NR, nr. 25NS, nr. 25NT și nr. 25NU, nr. 25NV, nr. 25NW și nr. 25NX, nr. 25NY, nr. 25NZ și nr. 25OA, nr. 25OB, nr. 25OC și nr. 25OD, nr. 25OE, nr. 25OF și nr. 25OG, nr. 25OH, nr. 25OI și nr. 25OJ, nr. 25OK, nr. 25OL și nr. 25OM, nr. 25ON, nr. 25OO și nr. 25OP, nr. 25OQ, nr. 25OR și nr. 25OS, nr. 25OT, nr. 25OU și nr. 25OV, nr. 25OW, nr. 25OX și nr. 25OY, nr. 25OZ, nr. 25PA și nr. 25PB, nr. 25PC, nr. 25PD și nr. 25PE, nr. 25PF, nr. 25PG și nr. 25PH, nr. 25PI, nr. 25PJ și nr. 25PK, nr. 25PL, nr. 25PM și nr. 25PN, nr. 25PO, nr. 25PP și nr. 25PQ, nr. 25PR, nr. 25PS și nr. 25PT, nr. 25PU, nr. 25PV și nr. 25PW, nr. 25PX, nr. 25PY și nr. 25PZ, nr. 25QA, nr. 25QB și nr. 25QC, nr. 25QD, nr. 25QE și nr. 25QF, nr. 25QG, nr. 25QH și nr. 25QI, nr. 25QJ, nr. 25QK și nr. 25QL, nr. 25QM, nr. 25QN și nr. 25QO, nr. 25QP, nr. 25QQ și nr. 25QR, nr. 25QS, nr. 25QT și nr. 25QU, nr. 25QV, nr. 25QW și nr. 25QX, nr. 25QY, nr. 25QZ și nr. 25RA, nr. 25RB, nr. 25RC și nr. 25RD, nr. 25RE, nr. 25RF și nr. 25RG, nr. 25RH, nr. 25RI și nr. 25RJ, nr. 25RK, nr. 25RL și nr. 25RM, nr. 25RN, nr. 25RO și nr. 25RP, nr. 25RQ, nr. 25RR și nr. 25RS, nr. 25RT, nr. 25RU și nr. 25RV, nr. 25RW, nr. 25RX și nr. 25RY, nr. 25RZ, nr. 25SA și nr. 25SB, nr. 25SC, nr. 25SD și nr. 25SE, nr. 25SF, nr. 25SG și nr. 25SH, nr. 25SI, nr. 25SJ și nr. 25SK, nr. 25SL, nr. 25SM și nr. 25SN, nr. 25SO, nr. 25SP și nr. 25SQ, nr. 25SR, nr. 25SS și nr. 25ST, nr. 25SU, nr. 25SV și nr. 25SW, nr. 25SX, nr. 25SY și nr. 25SZ, nr. 25TA, nr. 25TB și nr. 25TC, nr. 25TD, nr. 25TE și nr. 25TF, nr. 25TG, nr. 25TH și nr. 25TI, nr. 25TJ, nr. 25TK și nr. 25TL, nr. 25TM, nr. 25TN și nr. 25TO, nr. 25TP, nr. 25TQ și nr. 25TR, nr. 25TS, nr. 25TT și nr. 25TU, nr. 25TV, nr. 25TW și nr. 25TX, nr. 25TY, nr. 25TZ și nr. 25UA, nr. 25UB, nr. 25UC și nr. 25UD, nr. 25UE, nr. 25UF și nr. 25UG, nr. 25UH, nr. 25UI și nr. 25UJ, nr. 25UK, nr. 25UL și nr. 25UM, nr. 25UN, nr. 25UO și nr. 25UP, nr. 25UQ, nr. 25UR și nr. 25US, nr. 25UT, nr. 25UU și nr. 25UV, nr. 25UV, nr. 25VW și nr. 25VX, nr. 25VY, nr. 25VZ și nr. 25WA, nr. 25WB, nr. 25WC și nr. 25WD, nr. 25WE, nr. 25WF și nr. 25WG, nr. 25WH, nr. 25WI și nr. 25WJ, nr. 25WK, nr. 25WL și nr. 25WM, nr. 25WN, nr. 25WO și nr. 25WP, nr. 25WQ, nr. 25WR și nr. 25WS, nr. 25WT, nr. 25WU și nr. 25WV, nr. 25WW, nr. 25WX și nr. 25WY, nr. 25WZ, nr. 25XA și nr. 25XB, nr. 25XC, nr. 25XD și nr. 25XE, nr. 25XF, nr. 25XG și nr. 25XH, nr. 25XI, nr. 25XJ și nr. 25XK, nr. 25XL, nr. 25XM și nr. 25XN, nr. 25XO, nr. 25XP și nr. 25XQ, nr. 25XR, nr. 25XS și nr. 25XT, nr. 25XU, nr. 25XV și nr. 25XW, nr. 25XW, nr. 25XY și nr. 25XZ, nr. 25YA, nr. 25YB și nr. 25YC, nr. 25YD, nr. 25YE și nr. 25YF, nr. 25YG, nr. 25YH și nr. 25YI, nr. 25YJ, nr. 25YK și nr. 25YL, nr. 25YM, nr. 25YN și nr. 25YO, nr. 25YP, nr. 25YQ și nr. 25YR, nr. 25YS, nr. 25YT și nr. 25YU, nr. 25YV, nr. 25YW și nr. 25YX, nr. 25YY, nr. 25YZ și nr. 25ZA, nr. 25ZB, nr. 25ZC și nr. 25ZD, nr. 25ZE, nr. 25ZF și nr. 25ZG, nr. 25ZH, nr. 25ZI și nr. 25ZJ, nr. 25ZK, nr. 25ZL și nr. 25ZM, nr. 25ZN, nr. 25ZO și nr. 25ZP, nr. 25ZQ, nr. 25ZR și nr. 25ZS, nr. 25ZT, nr. 25ZU și nr. 25ZV, nr. 25ZV, nr. 25ZW și nr. 25ZX, nr. 25ZY, nr. 25ZZ	PROIECTANT arh. Tudor Andrei PROIECTANT arh. Tudor Andrei DESINAT arh. Tudor Andrei	PROIECT PUZ și RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE"	122/2024	P.U.Z. B. J. J.
---	--	--	----------	--------------------



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 25760822 din 22/01/2025

Catre

IOAN NAGY, domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **25760822 / 13/01/2025**, pentru obiectivul **PUZ-DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE** cu destinatia **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Agronomului**, nr. -, bl. -, et. -, ap. -, CF **365856 ARAD**, nr. cad. **365856**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 25760822 / 22/01/2025

- 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. In zona exista LEA 0,4kV ce nu apartine UO Arad; B. **PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT;** C. Se vor respecta: L 123/2012, ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ; E. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT; F. Distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră(DESCHISA), terasa propusa a se construi si stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; G. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003; H. Distanța minima de apropiere masurata pe verticala intre partea superioara a imprejmirii propuse a se construi (ingradiri metalice, spalieri) si conductorul inferior al LEA 0,4 kV la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003; I. Distanța masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m

cf. PE 106/2003; J. Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă, canalizare și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie de minim 2m (PE 106/2003). K. Distanța minimă măsurată pe orizontală (TRAVERSARE) între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003); L. Distanța minimă măsurată pe orizontală (APROPIERE) între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și axul LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003); M. În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; N. Distanța minimă măsurată pe orizontală (TRAVERSARE, APROPIERE) între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și fundația celui mai apropiat stâlp al LEA 0,4 kV existentă sau orice element al prizei de pământ, va fi de 5m(2m cu acordul proprietarului de conductă), cf. PE 106/2003; O. La APROPIERE distanța minimă măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV existentă să fie mai mare decât înălțimea stâlpului, cf. PE 106/2003; P. La TRAVERSARE distanța minimă măsurată pe orizontală între armaturile metalice (legate la pământ) supraterane ale conductei subterane de distribuție gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) și fundația stâlpului LEA 0,4 kV existentă, să fie mai mare decât înălțimea stâlpului, cf. PE 106/2003;

- Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistența tehnică suplimentară nu e cazul la faza PUZ;**
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură nu e cazul la faza PUZ;**
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

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

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

- În cazul în care în zonă mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 567 / 10/04/2024, respectiv până la data de 10/04/2026.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează 4 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Arad
Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA-IOAN CIORTAN

Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: 1a 22/01/2025
la 14:34:34 UTC

Verificat

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 22/01/2025 la
13:16:55 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)

1

520100 214800

520100 214800

520100 214800

Zona Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 45-71, Arad

Inoteste avizul nr. 25760822
din data 22.01.2025

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 22/01/2025 la
13:16:56 UTC

PETRICA DORU HURUBA

- NU EXISTA REȚELE ELECTRICE R.E.R. ÎN
ZONA OBIECTIVULUI PROIECT.

7REDX AVEC

327310

365857

314009

365908

520000 214800

520000 214800

520000 214900

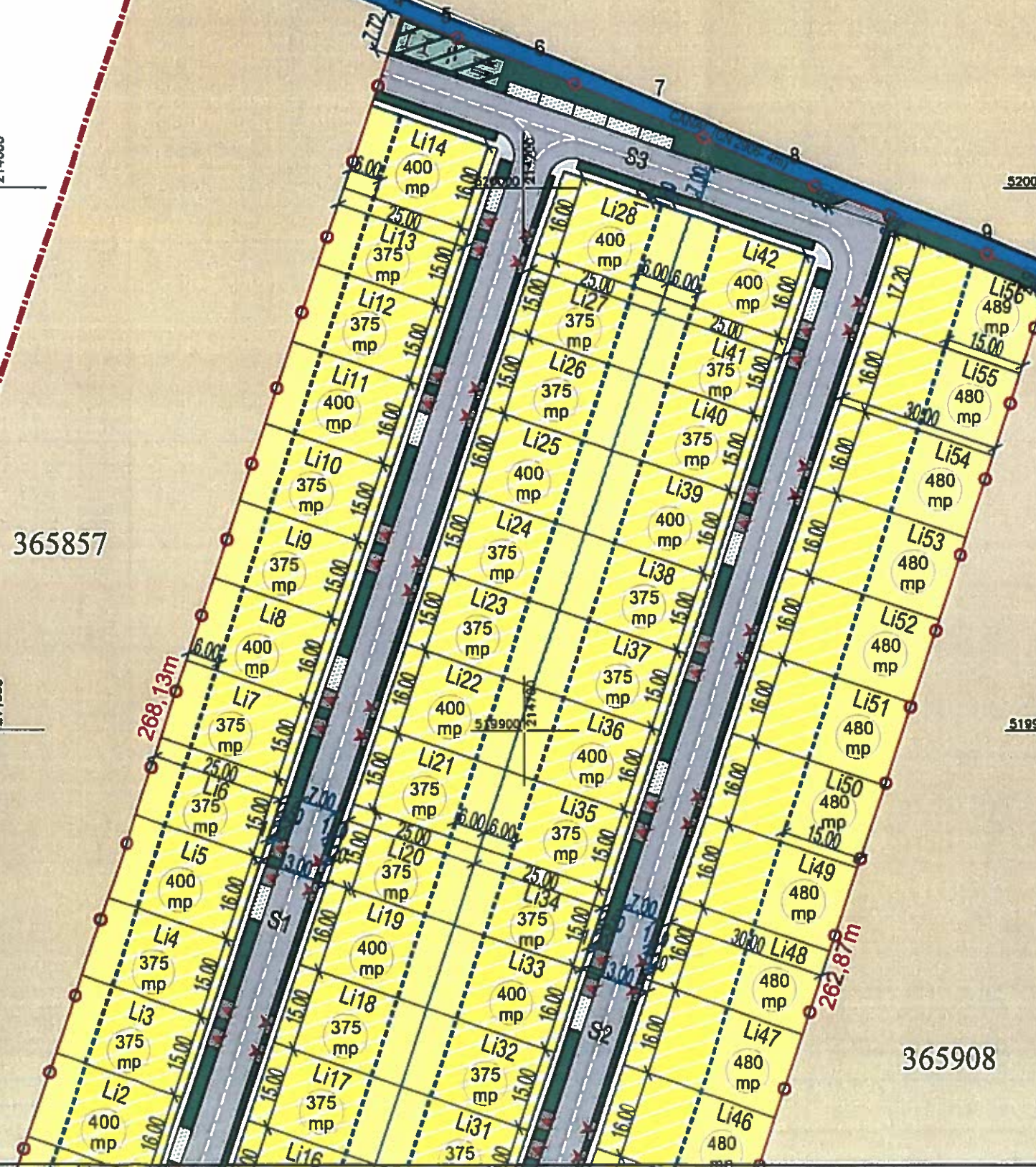
519900 214800

519900 214800

519900 214900

268,13m

262,87m



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)

2

Li - Zonă de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime	Ls - Zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (se aplica funcțiilor admise servicii/comert)
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1E	Regim de înălțime: max. S/D+P+1E
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m	Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Anexe gospodărești: max. P, Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	-
Spații verzi de incintă = min. 35%	Spații verzi de incintă = min. 15%

NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE R.E.R. ÎN
2014 OBIECTIVULUI PROPUȘ.

PATRI 10HEC

BILANȚ ZONE VERZI	PROPUȘ			
	mp		%	
Zona verde compactă	1.000,00		2,87%	
Zone verzi de aliniament	1.867,00		5,36%	
Zone verzi pentru: Li – zona locuințe individuale (35% din Sparcela)	8.024,80 (35% din Sparcela)		23,04%	
Zone verzi pentru: Ls – zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert	Pt. construcții locuințe individ (35% din Sparcela)	Pt. construcții servicii/comert (15% din Sparcela)	Pt. construcții locuințe individ	Pt. construcții servicii/comert
	918,75	393,75	2,64%	1,13%

519900 2150

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 123.000 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	80.855	65,74%	46.026	37,44%
Zonă de locuințe individuale - EXISTENT	20.407	16,59%	20.407	16,59%
Zonă unități agricole - EXISTENT	4.958	4,03%	4.958	4,03%
Terenuri neproductive	703	0,57%	703	0,57%
Zona cu funcțiune prestări servicii/comert, depozitare, logistica - existent	3.733	3,03%	3.733	3,03%
Canale – CN 2888, CN 2893, CN 2906	4.535	3,69%	4.535	3,69%
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente: carosabile, pietonale și zone verzi de aliniament- EXISTENT	7.809	6,35%	7.809	6,35%
Li - Zona de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele Li1 -Li56) - PROPUS	0,00	0,00%	22.928	18,64%
Ls – Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)	0,00	0,00%	2.625	2,13%
Zonă căi de comunicație (străzi de incintă, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUȘ	0,00	0,00%	8.222	6,68%
Zonă verde compactă - PROPUȘ	0,00	0,00%	1.000	0,81%
Zonă tehnico edilitară - PROPUȘ	0,00	0,00%	54	0,04%
TOTAL GENERAL	123.000	100,00%	123.000	100,00%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 34.829 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan – EXISTENT	34.829	100%	0,00	0,00%
Li - Zona de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele Li1 -Li56) - PROPUS	0,00	0,00%	22.928	65,83%
Ls – Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)	0,00	0,00%	2.625	7,54%
Zona cai de comunicație (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)	0,00	0,00%	8.222	23,60%
Zona verde compactă - PROPUS	0,00	0,00%	1.000	2,87%
Zonă tehnico edilitară – PROPUS	0,00	0,00%	54	0,16%

3

Zone Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 65-71, Arad

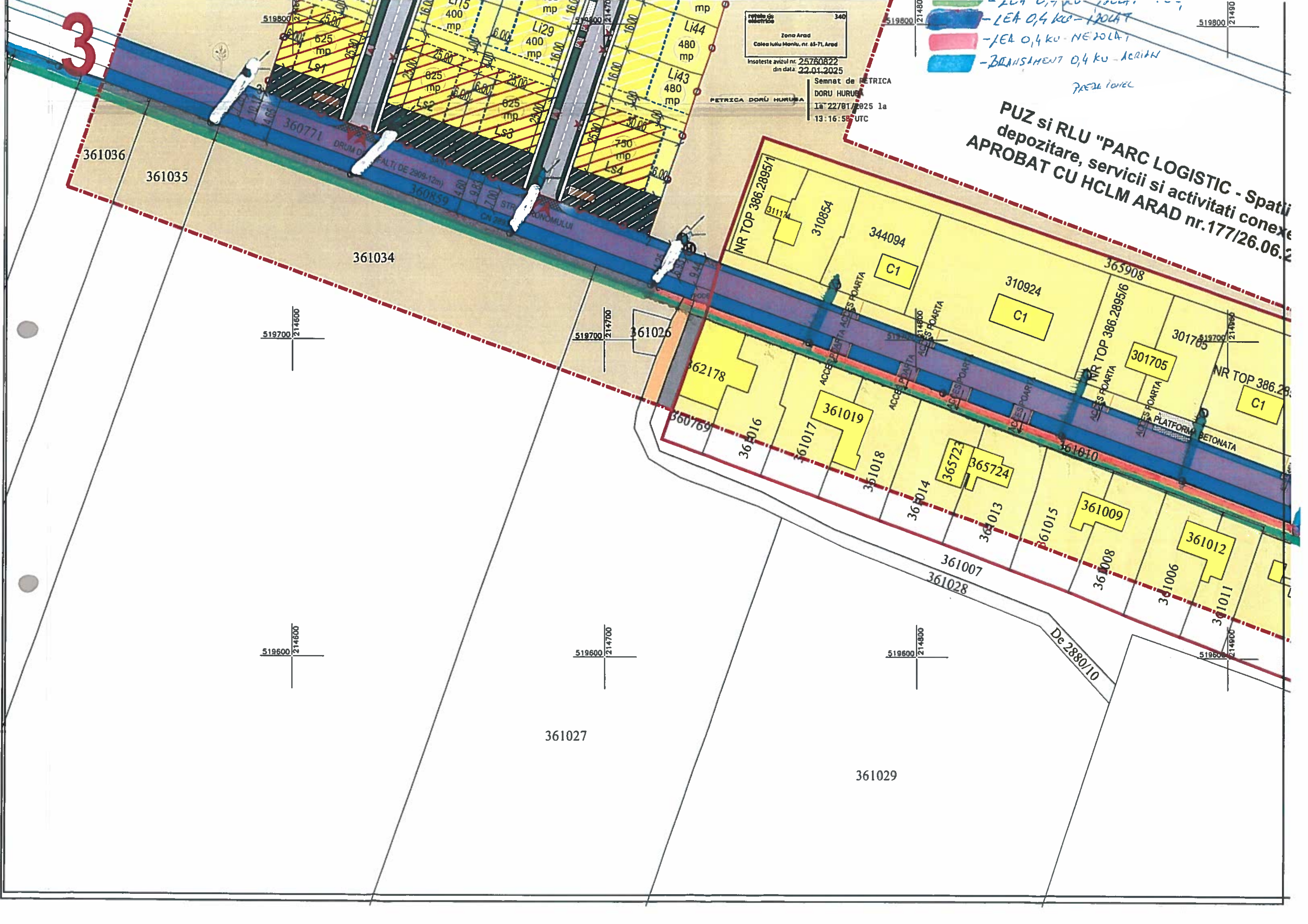
Insoteste avizul nr. 25760822
din data: 22.01.2025

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 22/01/2025 la
13:16:55 UTC

- LEA 0,4 KV - ISOLAT
- LEA 0,4 KV - NEISOLAT
- BRANSAMENT 0,4 KV - ACRIAN

PREZ. IONEL

PUZ si RLU "PARC LOGISTIC - Spatii
depozitare, servicii si activitati conexe
APROBAT CU HCLM ARAD nr.177/26.06.2



4

519800 21500



- ERAHSAHENT 0,4 KU - NEJOLAT
- JET 0,4 KU - NEJOLAT

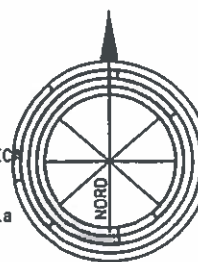
7700A 10HEL

519800 21510

Insoteste avizul nr. 25760822
din data 22.01.2025

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 22/01/2025 la
13:16:58 UTC



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

CANAL (CN 2905)

Cn 2888
328180

519700 215000

INTERSECTIE PROPUSA PRIN PUZ si RLU "PARC LOGISTIC -
Spatii de depozitare, servicii si activitati conexe" APROBAT CU
HCLM ARAD nr.177/26.06.2014

519700 215100

311175

311175-C1

311942

361022

519800 215000

PUZ si RLU "Dezvoltare zona cu functiune
prestari servicii / comert, depozitare,
logistica" IN CURS DE ELABORARE

361023

360813

Cn 2888

360780

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

Drum de acces pietruit (de 2905-12)

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 34.829 mp, conform C.F. nr. 365856 Arad
Teren proprietate NAGY IOAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 123.000 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru locuinte individuale, max. S/D+P+1E
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru garaje/carport, anexe gospodaresti, piscine cu regim de inaltime maxim Parter
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE IN CAZUL UNIFICARII PARCELELOR Ls1 CU Ls2; in cazul unificarii parcelei Ls1 cu parcele din dezvoltari ulterioare

ACCES INCINTA REGLEMENTATA

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - CAROSABILE, PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM DE EXPLOATARE DE 2880/10
- CAI DE CIRCULATIE CAROSABILA (S1 - S3) - PROPOS
- TROTUARE - PROPOS
- ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUSE
- PARCARI INIERBATE - PROPOS
- ZONA REZERVATA PENTRU POSIBILE VIITOARE LEGATURI CU ALTE CAI DE CIRCULATIE - PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
- ZONA UNITATI AGRICOLE - EXISTENT
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT
- TERENURI NEPRODUCTIVE - EXISTENT
- ZONA CU FUNCTIUNE PRESTARI SERVICII / COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA - EXISTENT
- CANAL CN 2888, CN2893, CN 2906
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUIE - PROPOS
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI ADMISE SERVICII/COMERT
- ZONA VERDE AMENAJATA, COMPACT - PROPOS
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPOS
- LOC DE JOACA AMENAJAT - PROPOS
- ZONA TEHNICO-EDILITARA - PROPOS



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. 302/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.077,
e-mail: daniel@tata-architects.ro

Sef proiect arh. Tuțu Andreea
Proiectat arh.stag.Holomei Oana
Desenat arh.stag.Holomei Oana

BENEFICIAR:	NAGY IOAN	Pr. nr.:
DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE"	122/2024
SA:	extravilan, jud. Arad, CF nr. 365856 Arad	
OBIECT:		P.U.Z.
DENUMIRE PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr. plansa 02A

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

IOAN NAGY

AVIZ DE PRINCIPIU

214904530/10.01.2025

Stimate domnule/doamnă IOAN NAGY,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214901032 din 09.01.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE PUZ SI RLU DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE STR AGRONOMULUI CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE** din Județul ARAD, Strada: Agronomului, Nr: FN, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF: 365856

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 10.01.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2025.01.10
13:20:00 +02'00'

Emitent,
Madalín-Nicolae Crisan

MADALIN-
NICOLAE
CRISAN

Digitally signed by
MADALIN-
NICOLAE CRISAN
Date: 2025.01.10
10:51:02 +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 Eviu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

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

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



■ Imobil ce face scopul avizului
— Retea in lucru
— Retea Presiune Joasa

■ Imobile
— Retea Presiune Medie
— Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214904530/10.01.2025

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

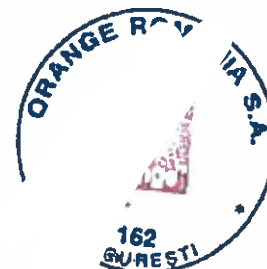
To: IOAN NAGY
Fax:
Telefon: 0749111572
Date: 13-01-2025

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO884450/19161/1783
2

Referitor la cererea dvs. din data de **10-01-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași referință ca prezentul document, emise de SC Protelco SA și atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 13-01-2025

Referinta: AFO884450/19161/19161

Catre:

IOAN NAGY

Conform Certificat de Urbanism nr.567 din 10.04.2024

In atentie,
IOAN NAGY

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO884450/19161 din data 10-01-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE, Conform Certificat de Urbanism nr.567
din 10.04.2024, Arad, Arad
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cel vinovat 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

Ing. Patrasca Constantin



In

indra



S.C. PROTALCO 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

Nu este cazul.

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

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

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

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban

INTOCMIT

Ing. Viule

S.A.
CAMPINA - ROMANIA

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. 1.122.222
din 20.01.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

NAGY IOAN

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.222 din 13.01.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” PUZ ȘI RLU – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada AGRONOMULUI, numărul ..., CF 365856, 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

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. 1.122.223
din 20.01.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

NAGY IOAN

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.223 din 13.01.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” PUZ ȘI RLU – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada AGRONOMULUI, numărul ..., CF 365856, 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. 567/17.12.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia

NAGY IOAN

Localitate:

Date întocmire obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Agronomului, C.F. – 365856, județul Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PUZ ȘI RLU „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ-LOCUINȚE INDIVIDUALE”, STR. AGRONOMULUI, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

FAZA: D.T.A.C.

Proiect nr: 122/2024

Proiectant: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L.

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 2683/17.12.2024

Parscuta Dinu, medic specialist igienă.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Cecilia-
Gabriela Irimie

Digitally signed by
Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2024.12.17
14:22:12 +02'00'



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

Str. Totn Săndor nr. 6/D. Arad,
Jud. Arad, România
CIF 29275212
www.anif.ro

Tel. 0257.28.09.55
Fax. 0372.00.74.54
arad@anif.ro



Nr. 21 / 23.01.2025

CĂTRE: NAGY IOAN,

Ref: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad, cu nr. 03 din 13.01.2025 prin care solicitați avizul pentru lucrarea „Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale” conform certificatului de urbanism nr.567/10.04.2024, se constată următoarele:

a. terenul în suprafață de 34.829,00 mp, luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale” conform C.F.365856, din extravilanul județului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Fântânele Șag, cod 10, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

b. prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului;

1. Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;

2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;

4. Apele uzate din clădirile propuse se vor devesa în fose septice vidanjabile amplasate pe fiecare parcelă și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G nr. 188/2002.

5. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;

6. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului CA90 din zonă (predat prin protocol la O.U.A.I Arad Fântânele) in perioada in care se va executa lucrarea;

7. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;

8. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

9. Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);

Prezentul aviz PUZ ANIF, are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.

Director

Pantea





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.2240/Z1/20.01.2025

Către,

NAGY IOAN

Referitor la lucrarea,,ELABORARE PUZ ȘI RLU:PUZ ȘI RLU - DEZVOLTARE ZONA
LOCUINȚE INDIVIDUALE” Str.AGRONOMULUI,CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE CF
365856 ARAD, beneficiar: NAGY IOAN ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.2240/14.01.2025, 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 agreate 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.567 din 10.04.2024;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute
pe cheltuială proprie toate remedierile 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.

PREȘEDINTE,

~~Liliana Florea~~

Florea Liliana

Data: 22.01.2025 10:10:13

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbes	referent	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 20.01.2025 12:01:18
George Stoian	membru	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 20.01.2025 11:31:02

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 289751 din 14.01.2025
Ex. nr. 2/2

Către,

NAGY IOAN

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „PUZ si RLU-Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe”, situată în mun. Arad, str. Agronomului, FN, jud.Arad, CF 365856 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 567, din 10.04.2024 eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței din data de 10.01.2025 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comisar șef de poliție

NICA ION

COMISAR ȘEF DE POLIȚIE

RAD

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector poliție,

BĂTRÎN

RU



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

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

Nr. 29 / 27.01.2025

APF

I

Adri-

Către,

NAGY IOAN

AVIZ NR. 23 / U / 27.01.2025

Privind: PUZ Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale,
mun. Arad, str. Agronomului, jud. Arad, extravilan

Statut LMI: Amplasament situat în extravilan, pe suprafața sitului arheologic reperat 42,
conform studiului de fundamentare pentru Actualizare PUG Arad
Amplasament: mun. Arad, str. Agronomului, jud. Arad, extravilan
Nr. pr./faza/Den: **122/2024 / PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ -
LOCUINȚE INDIVIDUALE**
Proiectant: SC TATA ARCHITECTS SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A
Titular: NAGY IOAN, oraș Pecica, str. 339 nr. 12, jud. Arad

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 29/13.01.2025 cuprinde extras CF, CU 567/2024, aviz de oportunitate, memoriu de prezentare, plan de situație situația existentă, reglementări urbanistice zonificare.

Se propun: Reglementări urbanistice și stabilirea regulamentului local de urbanism pentru realizarea unei zone cu locuințe unifamiliale S/D+P+1E cu regim mic de înălțime și a unei zone cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare, utilități, spații verzi, pe o suprafață totală de teren de 34.829 mp, POTmax=40%, CUTmax=1,2.

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, se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. **122/2024**, faza **PUZ – Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale**, mun. Arad, str. Agronomului, jud. Arad, extravilan, cu următoarele condiții:

– Având în vedere că amplasamentul investiției este pe suprafața sitului arheologic reperat nr. 42, conform PUG Arad, prezentul aviz este valabil pentru studiul de urbanism în faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de parcelare, să se solicite avizul de specialitate al DJC Arad care se va acorda în funcție de concluziile unui raport de diagnostic arheologic intruziv care va decide dacă se impune sau nu procedura de descărcare de sarcină arheologică;

– În conformitate cu prevederile Ordonanței republicate nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată

cu modificări și completări prin Legea 258/2006, efectuarea diagnosticului arheologic intruziv se realizează numai de către specialiști/experti atestați în domeniul arheologic de către Ministerului Culturii, lista acestora putând fi consultată la adresa www.cultura.ro sau la Complexul Muzeal Arad.

Întocmit:

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad

Taxa de avizare este în valoare de 0,00 lei (scutire/conf. L422/2001 art.26).

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 06.02.2025



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail:
avize@mai.gov.ro



NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: 365269
Data: 30.09.2024

Către

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

Municipiul Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15A, județul Arad

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale” cu amplasament în extravilanul *municipiului Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856, nr. cad. 365856, județul Arad*, beneficiar: *NAGY IOAN*, vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001¹ și Precizările² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 567 din 10.04.2024*, emis de *Primăria Municipiului Arad* și este valabil numai însoțit de *planșa Reglementări urbanistice* vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECTOR GENERAL

dr. ing.



¹ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

² Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.



U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 621817 din 25.09.2024

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Domnului

NAGY IOAN

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 586.078 din 09.09.2024, privind **“Planul Urbanistic Zonal”** în vederea realizării investiției “Dezvoltare zonă rezidențială, locuințe individuale, str. Agronomului” în amplasamentul din extravilanul municipiului ARAD, str. Agronomului, C.F. nr. 365856, județul ARAD, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 567 din 10.04.2024, emis de Primăria Municipiului Arad.

Cu stimă,

ȘEF



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT

C ă t r e,

Domnul NAGY IOAN
AVIZ NR. DT/14829

La Certificatul de Urbanism nr. 567 din 10.04.2024;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 34.829,00 mp, situat în extravilanul municipiului Arad, str. Agronomului, C.F. nr. 365856, nr. top. 365856, județul Arad, în vederea edificării obiectivului de investiții „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată*, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General*, cu modificările și completările ulterioare,

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE BUCUREȘTI

28448/10.12.2024

NAGY IOAN

Adresă de corespondență: danielauraschi@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 „elaborare PUZ și RLU: dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale”, pe terenul situat în localitatea Arad, Str. Agronomului, CF 365856, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 6155,6 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3060,9 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 123,70 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°07'05,46" latitudine N; 021°18'16,83" 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. 567 din 10.04.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 135,70 m (123,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ ARAD	
Nr.	7829
DATA: ziua	30 luna 05 anul 2025

AVIZ

Nr. 230 din 16.04.2025

1.În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 3445/04.03.2025, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244732/07.03.2025

În baza următoarelor documente:

- 1.Cererea nr. 3160/27.02.2025 a beneficiarului NAGY IOAN, cu domiciliul în Strada 339, nr. 12, Localitatea Pecica, Orașul Pecica, Județul Arad;
- 2.Certificatul de urbanism nr. 567/10.04.2024 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad;
- 3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
- 4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 153/17.02.2025 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Arad;
- 5.Avizul tehnic nr. 21/23.01.2025 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad;
- 6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 3334/03.03.2025, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Arad;
- 7.Nota de calcul nr. 3335/03.03.2025, privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Arad.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale", de către beneficiar NAGY IOAN, în suprafață de 34.829,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, înscrisă în CF nr. 365856, Lot 1, număr cadastral 365856, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 34.829,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, înscrisă în CF nr. 365856, Lot 1, număr cadastral 365856, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:



-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 567/10.04.2024 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Dir

Etc





Nr. GRRA / 673 / 21.02.2025

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
nr. 12 din 21.02.2025

Privind proiectul: faza P.U.Z. și R.L.U.,
„Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale”,
extravilan mun. Arad, jud. Arad

1. DATE GENERALE:

- Solicitantul avizului: **NAGY IOAN**
- Adresa de înaintare: **FN / 03.02.2025, înregistrată la Administrația de Apă Mureș, S.G.A. Arad sub nr. 673 / 03.02.2025;**
- Proiectant general: **S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L., mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod poștal: 310010, jud. Arad, CUI: 37762537, O.R.C.: J02/1109/2017, tel.: 074111572;**
- Proiectant de specialitate: **S.C. DEMETRA MILORAD CO S.R.L. (Certificat de atestare M.M.A.P. №. 472 din 07.11.2024), loc. Satu Mare, nr. 371, jud. Arad, C.U.I.: 24864802, J02/2137/2008, tel.: 0721192916, fax: 0357423279, e-mail: office@demetramilorad.ro;**
- Beneficiar: **NAGY IOAN**
- Investiție: **investiție nouă;**
- Forma de proprietate: **Proprietate privată;**
- Bazin hidrografic: **Bazin Hidrografic Mureș, râu Mureș, mal drept, cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00.;**
- Corp apă subterană: **ROMU20/ Conul aluvial Mureș (Pleistocen superior - Holocen);
ROMU22/ Conul aluvial Mureș (Pleistocen inferior - Holocen);
RORW4.1_B10 „Mureș, conf. Șoimos - conf. Zădârlac”;**
- Corp apă de suprafață: **CAPM;**
- Categoria corpului de apă: **Cod RO10a;**
- Tipologie corp de apă: **BUN;**
- Stare ecologică/potențial ecologic: **BUNĂ;**
- Stare chimică: **Suprafața totală teren: 34 829 mp;**
- Capacități:

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII:

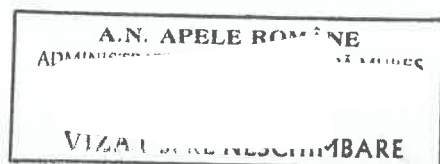
2.1. Scopul investiției

Dezvoltarea zonei rezidențiale prin construirea de locuințe individuale, care ajută la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări care vor conduce la creșterea numărului locurilor de muncă, contribuind la dezvoltarea economică continuă.

Adresa de corespondență
Str. Liviu Rebreanu Nr. 101, Cod poștal 310414, Arad
Centrala Tel.: 0257 / 280362; 281949
Dispecerat Tel.: 0257 / 280355; 0745 534 875;
Fax: +40 257 280812
Email: secretariat@sgaar.dam.rowater.ro;
dispecer@sgaar.dam.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23719936
Cod IBAN: RO32 TREZ 4765 0220 1X01 4909
Trezoreria Târgu Mureș

Pagina 1/4



2.2. Situația actuală

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 34.829 mp și reprezintă terenul identificat prin C.F. nr. 365856 Arad, de folosință arabil, proprietate privată Nagy Ioan.

Terenul se află în extravilanul mun. Arad, în partea de sud a localității, adiacent în partea de sud a străzii Agronomului. Forma terenului este dreptunghiulară, având lățimea de circa 131 m adiacentă străzii Agronomului, iar adâncimea terenului este de circa 268 m. Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de 50-80 cm.

2.3. Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord: canal de desecare CN2906;
- la est: teren proprietate privată;
- la sud: str. Agronomului;
- la vest: teren proprietate privată;

2.4. Amplasament: Extravilan municipiul Arad, județul Arad.

2.5. Accesul: Se realizează din strada Agronomului

2.6. Încadrarea în clasa de importanță

În conformitate cu STAS 4273-83, clasa de importanță a construcției este IV, iar categoria de importanță a obiectivului este 3 și 4.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

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

Proiectul analizat nu influențează schema directoare de amenajare și management al Bazinului Hidrografic Mureș.

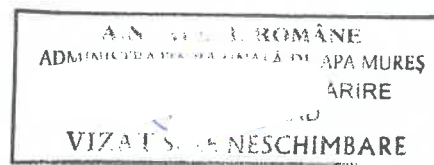
Pentru această investiție există:

- **Certificat de urbanism nr. 567 din 10.04.2024** privind P.U.Z. și R.L.U. aferent, emis de Primăria municipiului Arad, județul Arad;
- **Regulament local de urbanism aferent: P.U.Z. și R.L.U. - Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe individuale;**
- **Aviz de oportunitate nr. 24 din 17.07.2024**, emis de Primăria municipiul Arad, județul Arad;
- **Aviz tehnic nr. 21 din 23.01.2025**, emis de ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad;
- **Aviz amplasament C.A.A. nr. 34425 din 15.01.2025, în care:**
 - are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă;
 - nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră;

4. Organizarea edilitară

- **Bilanț teritorial incinta reglementată:**

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 34.829 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	34.829	100%	0,00	0,00%
Li - Zona de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele Li1 -Li56) - PROPUS	0,00	0,00%	22.928	65,83%
Ls - Zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comerț (parcele Ls1 - Ls4)	0,00	0,00%	2.625	7,54%
Zona căi de comunicație (străzi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)	0,00	0,00%	8.222	23,60%
Zona verde compactă - PROPUS	0,00	0,00%	1.000	2,87%
Zona tehnico edilitară - PROPUS	0,00	0,00%	54	0,16%
TOTAL GENERAL	34.829	100%	34.829	100%



● Indicatorii urbanistici propuși

Li - Zonă de locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime	Ls - Zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comerț (se aplică funcțiunilor admise servicii/comerț)
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1E	Regim de înălțime: max. S/D+P+1E
Hmax cornisă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m	Hmax cornisă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Anexe gospodărești: max. P, Hmax cornisă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	-
Spații verzi de incintă = min. 35%	Spații verzi de incintă = min. 15%

5. Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

● Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime

- construire locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit (Rmax.: S/D+P+1E) și amenajările aferente (parcelele Li1 - Li56)

- construire locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comerț (parcelele Ls1 - Ls4)

● Zonă căi de comunicare

- realizare rețele de străzi interioare (S1, S2 și S3)

● Zonă spații verzi amenajate

- spații verzi compacte în suprafață de minim 1000 mp (V1, V2, V3)

6. Dotări hidro-edilitare

6.1. Alimentarea cu apă

● Sursa: rețeaua de distribuție existentă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului se propune realizarea unui branșament de apă la rețeaua publică existentă (PE-ID, De = 125 mm) de pe strada Agronomului.

6.2. Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor va fi asigurat de la rețeaua de distribuție propusă, care va fi echipată cu hidranți de incendiu stradali supraterani cu Dn = 80 mm, care vor fi amplasați la o distanță de maxim 120 m unul față de celălalt.

Aceștia vor asigura un debit de incendiu $Q_{ie} = 5$ l/s la un timp de funcționare a hidranților de 3 ore.

6.3. Utilizarea apei:

- în scop potabil și menajer

- stingerea incendiilor

6.4. Cerința estimativă de apă:

Scop	Sursă de apă - de la rețea de distribuție existentă							
	Q_{zi} minim		Q_{zi} mediu		Q_{zi} maxim		Q_{or} maxim	
	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/h	l/s
Nevoi gospodărești/rețea	0,83	0,010	6,10	0,071	8,23	0,095	0,46	0,128

- debit de incendiu $Q_{ie} = 5$ l/s

6.5. Apele uzate

În prezent zona nu dispune de rețele de canalizare apă menajeră.

Pentru colectarea apelor uzate menajere se vor folosi bazine vidanjabile de stocare, care vor fi amplasate pe fiecare parcelă spre frontul stradal.

Bazinele pentru apele uzate se vor vidanja periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului.

Bazinele vidanjabile se utilizează până la extinderea rețelei de canalizare în zonă.



6.6. Debite de apă uzată evacuate

Scop	Apă uzată în limitele NTPA 002/2005							
	Qu _{zi} minim		Qu _{zi} mediu		Qu _{zi} maxim		Qu _{orar} maxim	
	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/h	l/s
Apă uzată menajeră	0,83	0,010	6,10	0,071	8,23	0,095	0,46	0,128

6.7. Apele pluviale

Apele pluviale provenite de pe clădirile propuse sunt considerate ape convențional curate și pot fi evacuate în zonele verzi din fiecare incintă.

Apele pluviale de pe platformele carosabile (parcări, drumuri) sunt considerate ape impurificate cu nămol și hidrocarburi și vor fi evacuate prin guri de scurgere în canalizarea pluvială din incintă care va fi prevăzută cu instalație de tratare - separator de nămol și hidrocarburi, bazin de retenție și gură de vărsare în emisar canal Cn 2906.

7. Condiții de calitate ale apelor evacuate

Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele pluviale deversate în zonele verzi din incintă și în canalul de desecare Cn 2906 vor respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor și nici la alte reglementări urbanistice ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Avizul de gospodărire a apelor se emite în temeiul Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea A.N. „Apele Române” aprobată prin legea nr. 404/2003, cu modificările și completările ulterioare și al Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a avizelor de gospodărire a apelor.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

Cu respect,

DIRECTOR SGA Apelor N.A.R.



Întocmit

ing. Dumitrean Georgiana



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.3005/Z1/ 11. FEB. 2025

Către,

Dominic Nemes, Iud. Arad

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru Elaborare PUZ și RLU:PUZ și RLU,,Dezvoltare Zonă Rezidențială – Locuințe Individuale” identificat prin CF NR.365856 Arad, jud. Arad, mun. Arad, str. Agronomului.

În urma analizării documentației în ședința din data de 06.02.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat solicitarea.

**PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD**



11 FEB. 2025

	Nume prenume	Funcția	Semnătură	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11 FEB. 2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		10.02.2025



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad.8764 / A5 / 06 FEB. 2025

Spre știință:
SC TATA ARCHITECTS SRL
SC PRO ARHITECTURA SRL
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

Către,
Nagy Ioan

Având în vedere:

- documentația de urbanism PUZ și RLU – ” Parc logistic-spații pentru servicii, activități conexe și depozitare ”, amplasament intravilanul și extravilanul municipiul Arad, adiacent DN 69 Timișoara-Arad, km 44+650 stânga, C.F. 328180, C.F.328182, C.F. 304652 Arad;
- documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale, amplasament: extravilan mun.Arad, str.Agronomului, generat de imobilul identificat cu C.F. 365856 Arad;
- corespondența purtată cu inițiatorii și elaboratorii celor două documentații de amenajare a teritoriului și urbanism;
- adiacența funcțiunilor propuse (zonă rezidențială și zonă servicii, activități conexe, depozitare);

Vă solicităm prevederea unei perdele verzi de protecție la limita comună a celor două terenuri propuse spre reglementare.

Cu stima,

Arhitect Șef
arh. Emilian -Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Se	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		06 FEB. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		06.02.2025

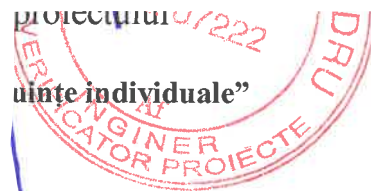
Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

34034/15.06.2024



REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința
STUDIU GEOTEHNIC pen
PUZ și RLU „Dezvoltare zonă rezidențială –
Arad, CF 365856, jud. Ar
Faza PUZ+RLU



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: NAGY IOAN
- Amplasament: Arad, CF 365856, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 15.06.2024

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

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

STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: **PUZ și RLU „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Arad, CF 365856, jud. Arad.**

Am primit,
INVESTITOR

Ion Alex.



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BAGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONE** cerind cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE DAMANT (AF.)**

Cod numeric personal: **INGINER**

Comisia de examinare Nr. **15**

ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**

în domeniile:

TOATE DOMENIILE (AF.)

în specialitatea:

Semnătura titularului

Data eliberării: **26.07.2006**

Prezenta legitimație este valabilă însoți

Legi nr. 10/1995 privind calitatea în con

scutul de atestare teh

ificării

pus în baza

Director
CRISTIAN PAUL STANEA DE

Secretar, **TEODOR BUCANDRA**

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

Prelungit valabilitatea	Prelun	tea	Prelungit valabilitatea
Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
până la	până la	până la	până la

LEGITIMAȚIE

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 „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”

Arad, CF 365856, jud. Arad

NR. 333/2024

BENEFICIAR:

NAGY IOAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

Arad, 310025



**Iunie
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 „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”

Arad, CF 365856, jud. Arad

NR. 333/2024

BENEFICIAR:

NAGY IOAN

PROIECTANT DE SPECIALITAT

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STR. B-DUL REVOLUȚIEI, NR. 93, AP.2

Arad, 310025

ADMINISTRATOR: **INC**

"LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STR. B-DUL REVOLUȚIEI, NR. 93, AP.2

RIAN PERI

**Iunie
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 C

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru PUZ și RLU „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Arad, CF 365856, 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 „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”

Arad, CF 365856, jud. Arad



1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului PUZ și RLU „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”. Amplasamentul este situat în rezidențială – locuințe individuale”, Arad, CF 365856, 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 rezidențială – locuințe individuale”, Arad, CF 365856, 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:

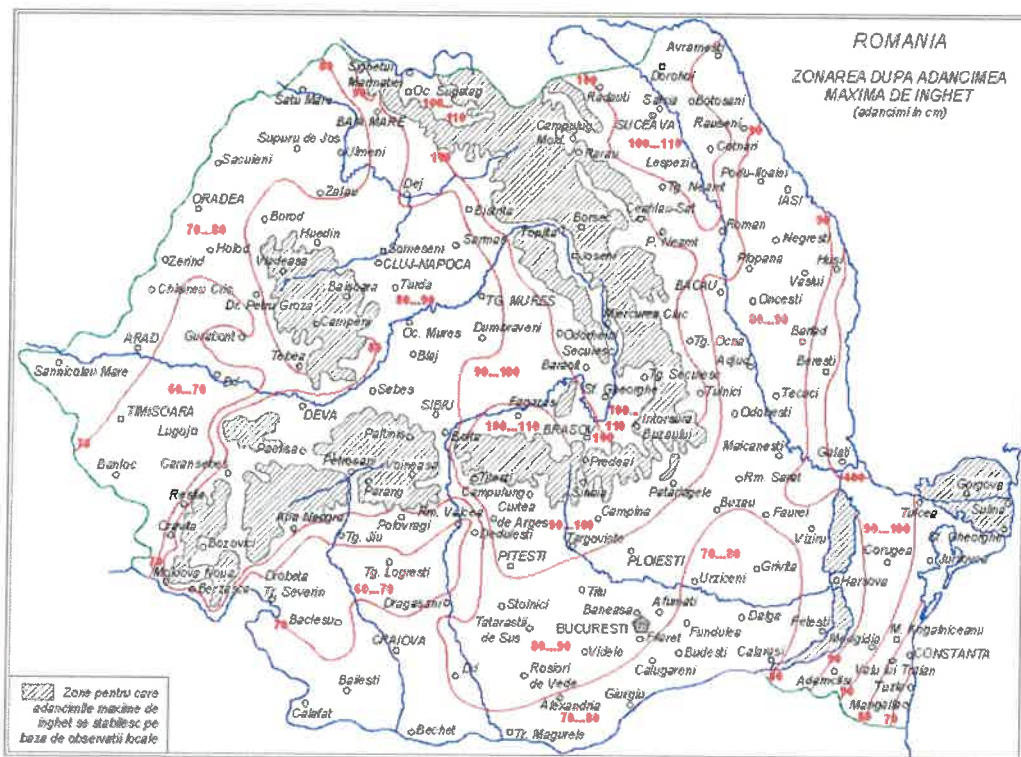
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

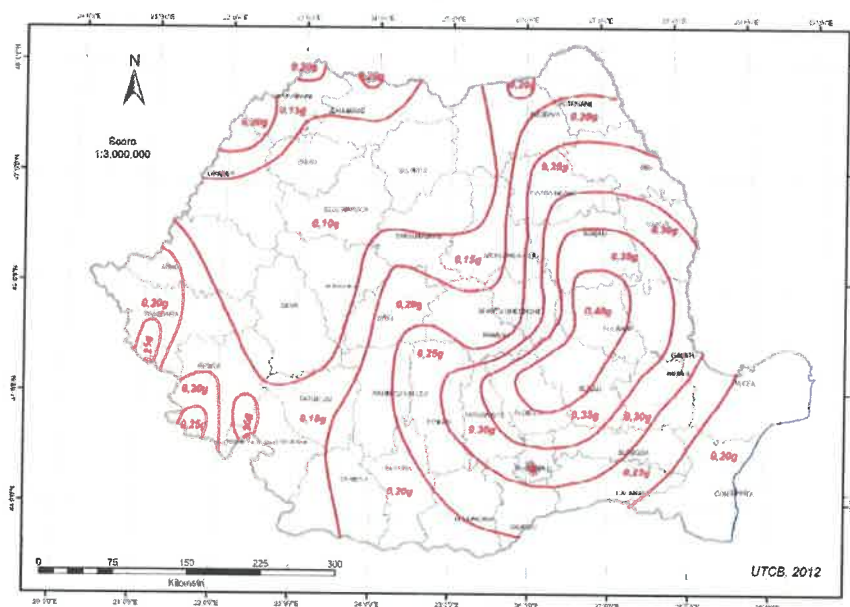
- Temperatura aerului:

- 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.

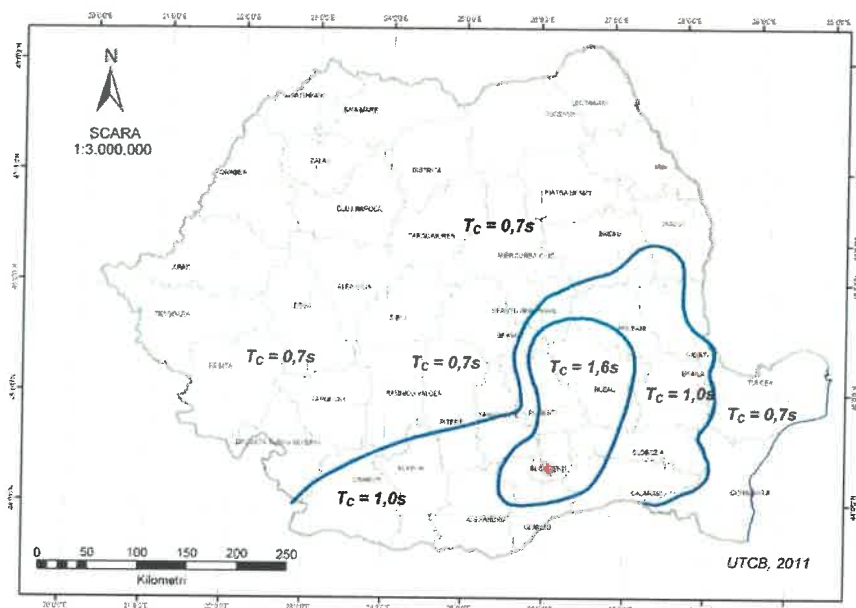
3.5 Regimul eolian

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 cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei



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



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

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

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,40 m – Sol vegetal;
- 0,40 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 2,00 m...-4,00 m – Argilă prăfoasă, gălbui cenușie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

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

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,74$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 43,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 22,2 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 37,3 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_C = 0,94$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ 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 NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

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

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

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,74$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 43,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 22,2 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 37,3 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,94$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2.3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ 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:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 275,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau 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.

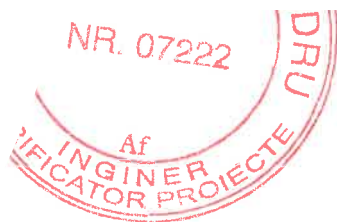
Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

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 Af

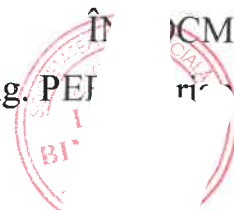
Dr. ir BOGDAN Ion Alex.



Ing. PEI

CMIT

ri Călin



ANEXA 1

INCA PRARE IN ZONA



—○— Limita imobil conf. CF 365856 Arad
S teren = 34.829 mp

F1 FORAJ STUDIU GEOTEHNIC



 TARA PLAN	Projekat: generalni stan. Arh. dr. Todor Stokich, dipl. arh. inž. arh. Slobodan Stokich, dipl. arh. inž. arh. Slobodan Stokich, dipl. arh.	TARA PLAN a.s. ul. Tuzla 10, Tuzla 75100, BiH Tel: 030 42 60 00 E-mail: t.p@tara-plan.com	Beneficiar: DOKUMENT PROJEKTA PIZ ZA RLU "TRGOVINA IZ ZONE REZIDENTIAL - LOCULANTE INDIVIDUALE" Adresa: extractat, Just. Arh. C/ nr. 20369 And N. OCELT;	Pr. nr.: 122/2024
arh. Tudu Andrea arh. drag. Holomei O arh. drag. Holomei O	Ser protect Protect Desenat	1/1, 1/2	n/n n/n n/n	S.O. In data PLAN STUDIULI GEOTEHNIC NOME PLANULI PLAN STUDIULI GEOTEHNIC

Șantierul: Arad, CF 365856, jud. Arad

Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE

Executant foraj:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

Data începerii: 31.05.2024

Data finalizării: 31.05.2024

[illegible]

Verificat

ANEXA 2



S.C. GARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

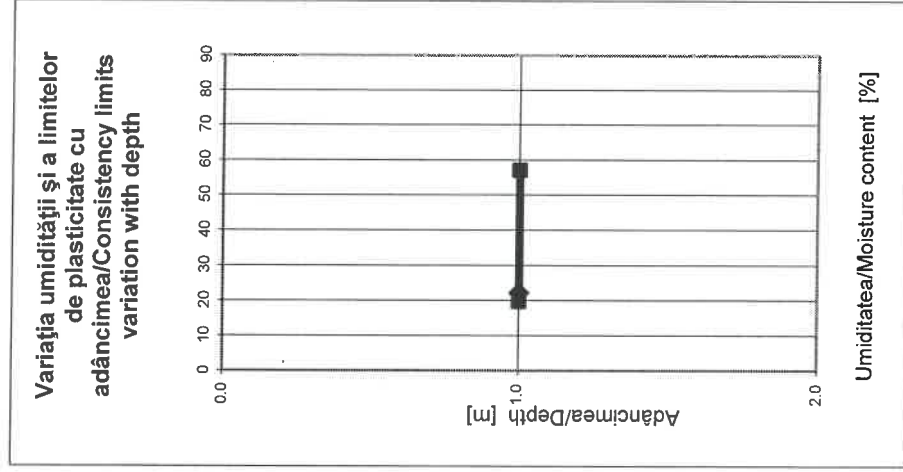
Arad, CF 365856
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 6134 / 12.06.2024

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	m ₁	m ₂	m ₃	w
Depth	[g]	[g]	[g]	[%]

Pb 1	155.1	133.5	36.2	22.2
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVĂT
Laborant: Corina DUMIT

PO-101-01.03/3





S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

Arad, CF 365856
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

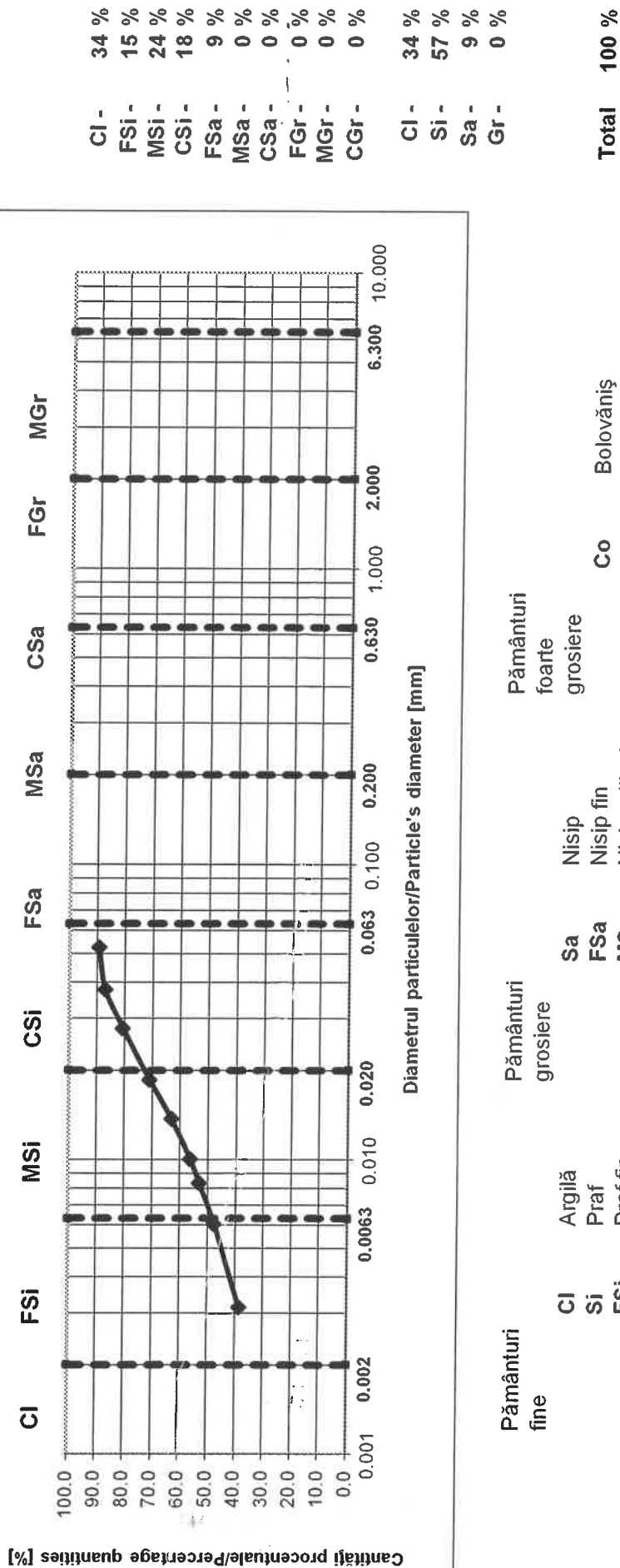
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.

6135 / 12.06.2014

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

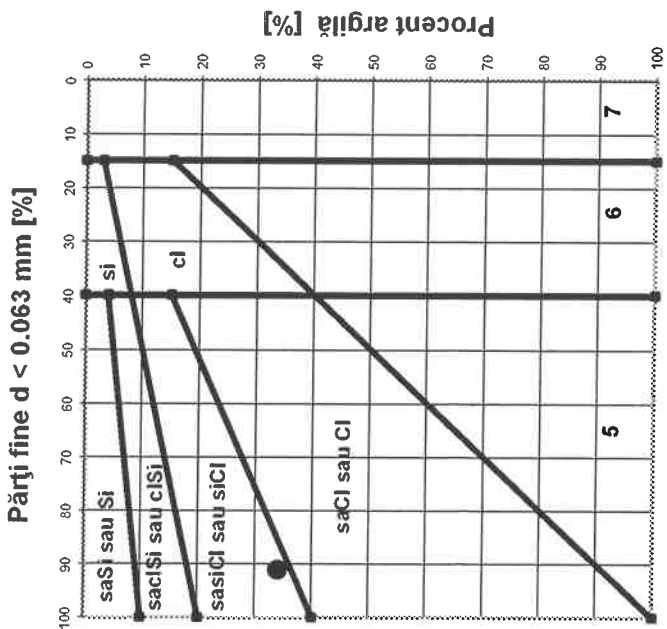
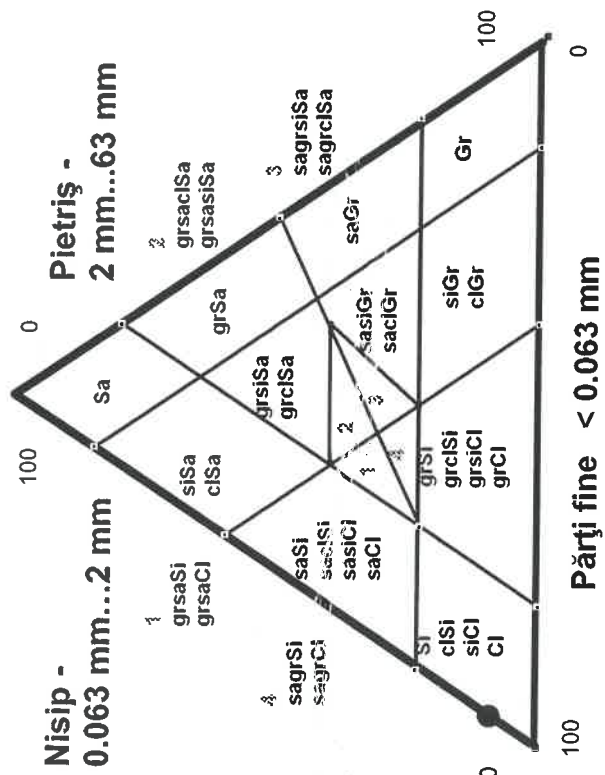
T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0275	27.5	28	0.00270	28.0027	0.101	7.480	0.0524	89.4
1'	60	1.0268	26.8	27.3	0.00270	27.3027	0.101	7.718	0.0377	87.1
2'	120	1.0248	24.8	25.3	0.00270	25.3027	0.101	8.398	0.0278	80.7
5'	300	1.0218	21.8	22.3	0.00270	22.3027	0.101	9.418	0.0186	71.2
10'	600	1.0193	19.3	19.8	0.00270	19.8027	0.101	10.268	0.0137	63.2
20'	1200	1.0172	17.2	17.7	0.00270	17.7027	0.101	10.982	0.0100	56.5
30'	1800	1.0162	16.2	16.7	0.00270	16.7027	0.101	11.322	0.0083	53.3
60'	3600	1.0145	14.5	15.0	0.00270	15.0027	0.101	11.900	0.0060	47.9
240'	14400	1.0116	11.6	12.1	0.00270	12.1027	0.101	12.886	0.0031	38.6

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



Arad, CF 365856
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



5
Pământuri fine (praf și argilă)

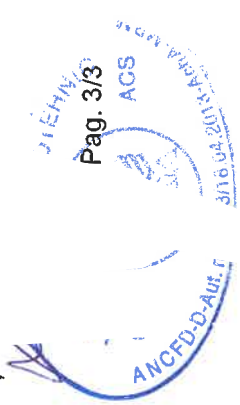
6
Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ / SILTY CLAY - siCl

Șef laborator: Ing. Gabriela AR
Laborant: Corina DUMITRAȘ

PO-101-01.07/13





S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

Arad, CF 365856
Foraj nr./Boring no.: F 1

Proba 1
6136/12.06.2014

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.

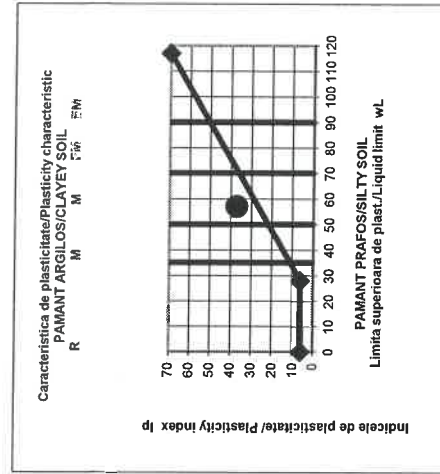
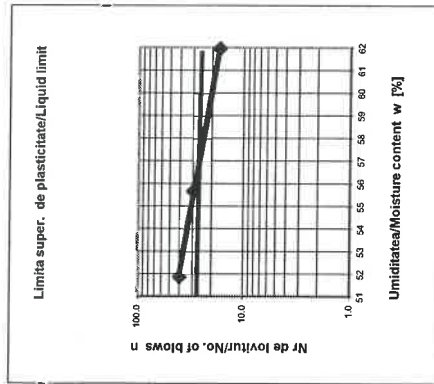
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

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

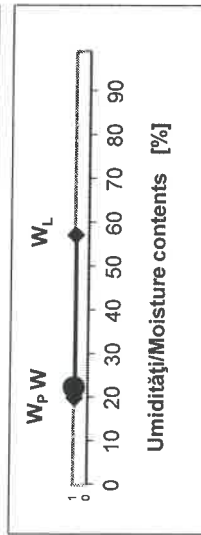
	U.M.	1	2	3
m 1	g	31.0	30.0	29.0
m 2	g	25.4	24.6	23.3
m 3	g	14.6	14.9	14.1
w	%	51.9	55.7	62.0
Nr de lovituri/No. of blows	-	40.0	30.0	17.0

	U.M.	1
m 1	g	30.5
m 2	g	28.6
m 3	g	19.0
Wp	%	19.8

Wp = 19.8 %



WL = 57.1 %



	U.M.	1
m 1	g	155.1
m 2	g	133.5
m 3	g	36.2
w	%	22.2

w = 22.2 %

Ic = 0.94

Ip = 37.3 %

Şef laborator: Ing. Gabriela ARVA
Laborant: Corina DUMITRAŞ

PO-101-01.06/8/10

g. 1/1



02 IUL. 2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE



NR: 59661
DATA: 01/07/2025
COD: 3E702

CERERE CTATU 15.08.2025
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

Subsemnatul _____ NAGY IOAN _____ în calitate de/reprezentant al _____

CUI _____
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna _____
satul _____ cod poștal _____
str. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fa. _____ email _____
nu dorește _____

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 și RLUI: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE

pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ str. AGRONOMULUI
nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin _____
CF NR. 365856 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, ex. CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 01.07.2025

Semnătura _____

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturile le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și datate, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”.

PMA – A5 – 09



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024
Faza: PUZ si RL
Denumire: "DEZVOLTARE / ZONA REZIDENTIALA -
proiect: LOCUINTE INDIVIDUALE"
Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, str. Agronomului,
CF nr. 365856 Arad
Beneficiar: NAGY IOAN

Nr.1484/28.07.2025



Catre Primaria Municipiului Arad

In atentia Arhitect Sef

Directia Constructii si Dezvoltare Urbana

Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente

Prin prezenta, va depunem, pentru PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE" beneficiar NAGY IOAN, varianta revizuita si completata conform solicitarilor comunicate prin email.

Prezenta solutie se depune in vederea emiterii avizului final CTATU si a aprobarii lucrarii de urbanism in CLM Arad.

**Proiectant general
TATA ARCHITECTS s.r.l.**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 26537 din 27.03.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 567 din 10 APR. 2024

În scopul :

ELABORARE PUZ SI RLU : PUZ SI RLU "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE",
STR. AGRONOMULUI, conform Aviz de Oportunitate

Ca urmare a cererii adresate de NAGY IOAN pers. fizica cu domiciliul în județul ARAD, comuna , satul , sectorul , etaj , ap. , telefon , e-mail ,
la nr. 2

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,
Str. AGRONOMULUI, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 365856

TOP: 365856.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

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 teren: extravilan, proprietate privata

Suprafata terenului :

conform extras CF nr. 365856-Arad, St=34829mp

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala si destinatie stabilita prin PUG si RLU : arabil in extravilan

Se solicita: Elaborare P.U.Z si R.L.U - "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul identificat prin CF nr. 365856-Arad ,in suprafata de 34829mp are destinatia conform PUG și RLU de teren arabil în extravilan.

Regimul de actualizare/modificare

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG și RLU pentru imobilul identificat prin CF nr. 365856-Arad , se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism la nivel de PUZ si RLU , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 .

Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ;

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate , Apa canal , ENEL , GAZ, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS ,PSI , PC , DSP ,ANIF, Protectia Mediului, avizul administratorului drumului, Politia Rutiera-Serviciul Circulatie , Consiliul Judetean Arad, Directia Generala pentru Cultura ,Culte si Patrimoniu National Cultural al Judetului Arad, MI, SRI, MAPN , Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ;

In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ; Documentatia depusa pentru obtinerea Avizului de oportunitate va respecta continutul cadru specificat in Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul , art.32, alin(3)

Acordurile/Avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate in Avizul de Oportunitate, la pct.6.

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ ;

Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic intrunita in data 02.04.2024

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Elaborare P.U.Z si R.L.U -"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE, conform Aviz de Oportunitate**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrica☐ alimentare cu energie termica☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ transport urban

- d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Fa

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stefanescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Șerban Ciurariu

Achitat taxa de **357,18** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **02/5000** din **21.03.2024**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct

10. 04. 2024

SEF SERVICIU,
ing. Mircea

CONSILIER JU
Liliana Paș

INTOCMIT,
Ing. Hoblea Șerban

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.



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **365856**, UAT Arad / ARAD, -

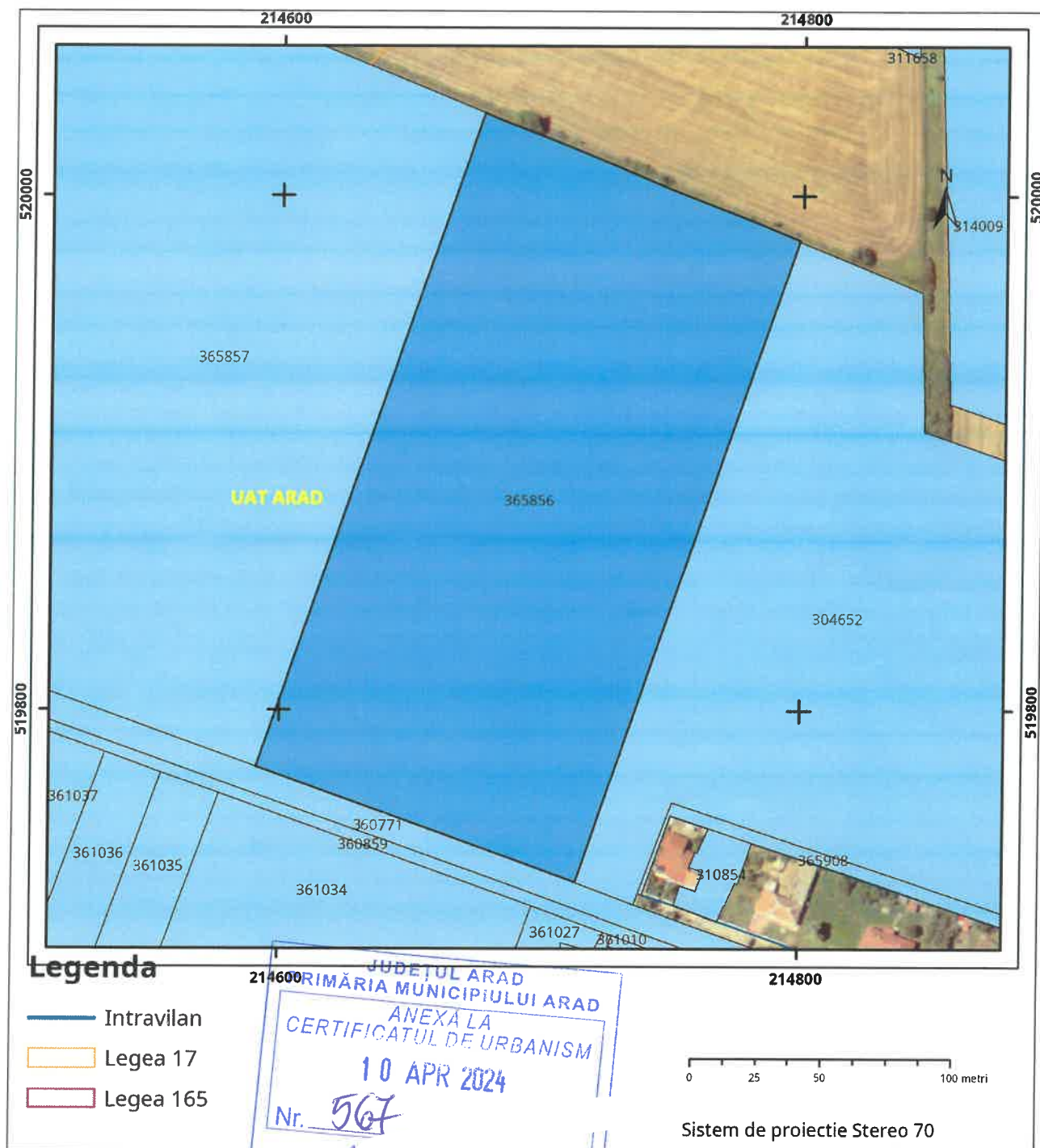
Nr.cerere	37774
Ziua	27
Luna	03
Anul	2024

Teren: 34.829 mp

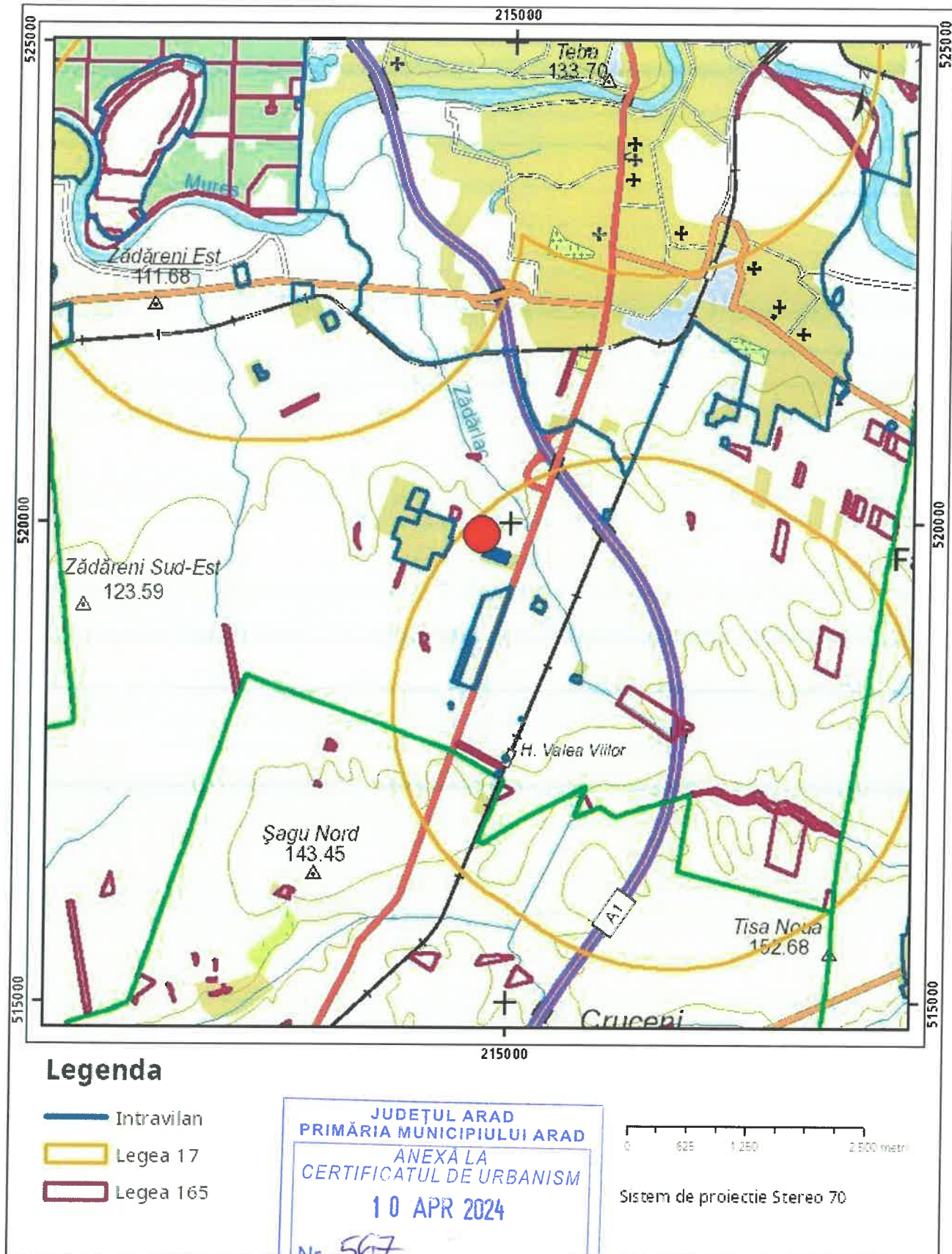
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 34829mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor specia
 Legea 17, Art. 3 ☒

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-02-2024
 Data și ora generării: 27-03-2024 10:39



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000

365857

365856

304652

360771

DRUM DE ACCES PIETRUIT (DE 2303-12m)

INCADRARE IN ZONA



—○— Limita imobil conf. CF 365856 Arad
S teren = 34.829 mp

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. 3022/
tel. 0749.
e-mail

Sef proiect	arh. Tuțu Andreea
Proiectat	arh. Tuțu Andreea
Desenat	arh. Tuțu Andreea

BENEFICIAR: NAGY IOAN		Pr. nr.:
DENUMIRE PROIECT: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE		-/2024
ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad		
Scara: 1:1000	OBIECT:	C.U.
DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE		Nr. plansa 01A