



TARA PLAN s.r.l.

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

400/2024

P.U.Z si R.L.U.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU
SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII
CU AMENAJARILE AFERENTE”

TARA PLAN s.r.l.

1

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **TARA PLAN s.r.l.**

Proiect nr.: **400/2024**

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

Denumire proiect: **„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE
AFERENTE”**

Jud. ARAD, Mun. ARAD, Str. STEFAN AUGUSTIN DOINAS, nr. 16,
CF nr. 341673, 341674 ARAD.

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

FISA DE RESPONSABILITATI

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL:

TARA PLAN s.r.l.

SC TARA PLAN SRL

ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15

J 02 / 1251 / 2006

CUI RO 18832512

ARHITECTURA:

TARA PLAN S.R.L.

arh. TUȚU ANDREEA

arh. TUȚU ANDREEA

arh. HOLOMEI OANA



REGLEMENTARI EDILITARE:

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

STUDIU GEOTEHNIC:

XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
Ing. ADRIAN PERI

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. Inscrierea 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. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE | 02.1A |
| 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE | 02A |
| 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE | 03ED |



TARA PLAN s.r.l.

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

400/2024

P.U.Z si R.L.U.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU
SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII
CU AMENAJARILE AFERENTE”

TARA PLAN s.r.l.

6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
7. ILUSTRARE URBANISTICA	05A
8. MATERIAL DOCUMENTAR – ANALIZARE DESFASURATA STRADALA	06A
9. STUDIU DE INSORIRE – NORD EST	S.01
10. STUDIU DE INSORIRE – SUD EST	S.02

- VIII. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – CF nr. 341673 ARAD;
IX. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – CF nr. 341674 ARAD;
X. CERTIFICAT DE INREGISTRARE TARA PLAN s.r.l.;
XI. SESIZARE INREGISTRATA LA PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, nr. 54195/A5/13.06.2025;
XII. RASPUNS LA SESIZARE, nr. 57540/25.06.2025;
XIII. SESIZARE INREGISTRATA LA PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, nr. 53583/A5/11.06.2025;
XIV. RASPUNS LA SESIZARE, nr. 57542/25.06.2025;
XV. SESIZARE INREGISTRATA LA PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, nr. 54514/A5/16.06.2025;
XVI. RASPUNS LA SESIZARE, nr. 57526/25.06.2025;
XVII. SESIZARE INREGISTRATA LA PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, nr. 54515/A5/16.06.2025;
XVIII. RASPUNS LA SESIZARE, nr. 57532/25.06.2025;
XIX. SESIZARE INREGISTRATA LA PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, nr. 54509/A5/16.06.2025;
XX. RASPUNS LA SESIZARE, nr. 57540/25.06.2025;
XXI. STUDIU GEOTEHNIC, nr. 38150/04.06.2025;
XXII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI:
1. Proces verbal de receptie nr. 1011/2025 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad;
2. Aviz de oportunitate nr. 07/24.03.2025, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1;
3. Aviz C.T.A.T.U. nr. 43984/A5/08.07.2025 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2;
4. Decizia etapei de incadrare AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI Arad nr. DJM AR/15394/21.08.2025;
5. Aviz MINISTERUL CULTURII, nr. 229/U/30.07.2025;
6. Aviz CONSILIUL JUDETEAN ARAD, nr. 30/07.11.2025;
7. AVIZ DE PRINCIPIU ADMINISTRATOR DRUM, nr. 71959/Z1/28.08.2025 si plansa anexa;
8. Aviz COMPANIA DE APA ARAD, nr. 17537/28.07.2025 si plansa anexa;
9. Aviz RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. nr. 27319966/28.07.2025 si plansa anexa;
10. Aviz CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI S.A., nr. 2159/14.07.2025 si plansa anexa;
11. Aviz DELGAZ GRID S.A. nr. 215090932/16.07.2025 si plansa anexa;
12. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.123.022/13.08.2025 privind securitatea la incendii si Plansa anexa;
13. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.123.023/13.08.2025 privind protectia civila si Plansa anexa;

14. Notificare DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD nr. 340/18.07.2025;
15. Aviz AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA nr. 28271/23.09.2025;
16. Aviz INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD-SERVICIU RUTIER, nr. 290.905 din 15.07.2025;
17. Aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS, nr. AFO670658/29970/27905 din 30.07.2025;
18. Aviz COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, nr. 71962/1/Z1/09.09.2025;
19. Factura R.U.R. si Ordin de plata taxa R.U.R;
20. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1802/06.11.2024 si PLANSA ANEXA.
21. ACORDUL COPROPRIETARILOR autentificare Societatea Profesionala Notariala LANG nr. 5133/06.11.2025.

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE si SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE"
Amplasament:	Mun. Arad, Bulevardul Stefan Augustin Doinas, nr. 16, jud. Arad
Beneficiar:	TARA PLAN s.r.l.
Faza:	P.U.Z. si R.L.U.
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	400/2024
Data elaborarii:	Octombrie 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 1802/06.11.2024 si avizul de oportunitate nr. 07/24.03.2025 emise de catre Primaria Municipiului Arad.**

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

Nr. crt.	CF nr. (Arad) *	Suprafata (mp)	Proprietar	-Categorie teren
1	341673	700 mp	Tara Plan s.r.l. , Ursachi Daniela Florina, Ursachi Claudiu Stefan Prokai Ildiko.	Curti constructii
2	341674	873 mp	Ursachi Daniela Florina	Curti constructii
	TOTAL	1.573 mp		

Pe terenul conform CF nr. 341673 Arad (700 mp) se afla la acest moment edificate urmatoarele constructii:

- C1 casa cu suprafata construita la sol 359 mp, regim de inaltime S+P. Aceasta contine actualmente un numar de 3 apartamente. Suprafata construita desfasurata a corpului de cladire C1 este de 571 mp.
- C2 casa cu suprafata construita la sol 72 mp, regim de inaltime P
- C3 casa cu suprafata construita la sol 28 mp, regim de inaltime P

Pe extras CF nr. 341673 Arad este notata servitute de trecere pe parcela top. nr. 300/1 (actual CF nr. 341673 Arad) in favoarea parcelei cu top. nr. 300/2 (actual CF nr. 341674 Arad).

Pe terenul conform CF nr. 341674 Arad (873 mp) nu exista edificate cladiri.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este 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 regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a regimului de inaltime, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- reglementarea accesului in incinta din Bdul St. A. Doinas, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- asigurarea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a obiectivelor propuse pe amplasament;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Zona propusa spre reglementare are suprafata totala de **1.573 mp**. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la unificarea celor 2 parcele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, stabilirea de noi indicatori urbanistici in incinta nou creata, a regimului de inaltime maxim permis, schimbarea functiunii existente in incinta, posibilitati de modificare a corpurilor de cladire C1 si C2 (actualmente amplasate pe imobilul cu CF nr. 341673 Arad), din functiune rezidentiala - condominiu, in mixt - rezidential si servicii/comert. **Corpurile de cladire C1, C2 si C3** existente in incinta sunt corpuri independente.

Zona studiată are suprafata de **17.700 mp**, interventiile urbanistice în zonă se referă exclusiv la redimensionarea unor branșamente/ racorduri, dacă este cazul și la amenajarea accesului carosabil existent dinspre Bdul St. A. Doinas spre parcajele propuse în incinta reglementată, daca solutia de arhitectura impune schimbarea pozitiei accesului actual.

1.3. Surse de documentare

- o PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- o Certificatul de urbanism nr. **1802/06.11.2024**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. **07/24.03.2025**;

- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ local:

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este situată în zona centrala a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ CP Arad.

Incinta studiată este amplasată pe B-dul Ștefan Augustin Doinaș, parte a unui front continuu de fațade.

Conform PUZ CP Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 5, subunitate functionala Lm III 50 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, fiind delimitat la vest de B-dul St. A. Doinas, iar la nord, est si sud de proprietati private, curti-constructii.

Vecinatatile incintei propuse spre reglementare sunt constructii de locuinte cu regim mic de inaltime, cladiri rezidentiale ale tesutului vechi al orasului cu locuinte unifamiliale sau mai multe apartamente, constructii de servicii si institutii publice, constructii de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, si anume blocuri de locuit P+4E+Er.

Ca o particularitate a acestei proprietati, pozitia terenului fiind in zona ultracentrala a municipiului Arad, unde gradul de ocupare al terenurilor este foarte mare, in cazul locuintelor colective si a constructiilor cu destinatia servicii/comert, procentul de ocupare al terenului ajungand in unele cazuri pana la 80%, la acest moment avem POT existent de doar 29,18%.

Amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu infrastructura publica complexa, conectat la toate retelele de utilitati si la structura rutiera. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 500 m fata de reseaua orasului de tramvai si linie de autobus, scoli, parcuri publice, institutii publice, etc.

În zonă există dotări de interes public, și anume: Spitalul Municipal, Piata Mihai Viteazul-piata agroalimentara, institutii bancare, entitati administrative, centru comercial, gara centrala, statii de tramvai si autobus, taximetrie, cabinete medicale, birouri notariale, promenada Malul Muresului.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, alaturate, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr.341673 Arad si CF nr.341674 Arad sunt imprejmuite pe toate laturile.

Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

Nord – teren proprietate privata – CF nr. 300352 Arad;
Vest – b-dul Stefan Augustin Doinas;
Sud – teren proprietate privata - CF nr. 312743 Arad, CF nr. 302472 Arad, CF nr. 302477 Arad;
Est – teren proprietate privata - CF nr. 346156 Arad si CF nr. 311986 Arad.

Zona studiata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 17.700 mp si cuprinde inspre:

Nord – zonele functionale invecinate amplasamentului;
Vest – zonele functionale situate vis-a-vis de Bdul Stefan Augustin Doinas;
Sud – zonele functionale invecinate amplasamentului;
Est – str. Tudor Vladimirescu

Interventiile urbanistice din zona reglementata vor viza inclusiv solutia accesului in incinta din Bdul St. A. Doinas si redimensionarea bransamentelor de utilitati existente in vederea asigurarii conditiilor optime de functionare a noilor obiective propuse.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este dreptunghiulara. Terenul are un front stradal la B-dul St. A. Doinas de 24,67 ml, fiind ocupat in integralitate de corpul de cladire C1.

Corpul de cladire C1, aferent CF nr. 341673 Arad, este compus din 3 apartamente, din care 2 apartamente au destinatia de locuinta (S+P) si 1 apartament este amplasat la subsol cu destinatia de boxa.

Corpul de cladire C2, aferent CF nr. 341673 Arad, este amplasat in interiorul proprietatii, este alipit la latura sudica a amplasamentului si are destinatia de locuinta- regim de inaltime parter. In corpul de cladire C2 exista o singura unitate locativa.

Corpul de cladire C3 este o anexa – regim de inaltime parter, si este amplasat la limita posterioara de proprietate. In corpul de cladire C3 exista o singura unitate locativa.

In cele 3 corpuri de cladire existente, numarul total de apartamente existent este de 5 buc.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de nivel nesemnificative.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Geologia regiunii.

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

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

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

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

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

Clima.

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

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

Seismicitatea.

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

Adâncimea de îngheț.

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

Apa subterană.

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

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

Luând în considerare prescripțiile NE 012/1-2022, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

Incadrarea geotehnica.

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

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

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

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

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

Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

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

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

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

2.4. Circulatia

Incinta este accesata din Bdul St. A Doinas, aflat pe latura vestica a amplasamentului, prin intermediul unui acces auto existent cu latimea de 3,50 m, iar apoi prin intermediul unei porti uscate aferente corpului de cladire C1 aflat la frontul stradal al bulevardului.

B-dul St. A. Doinas are un profil stradal de 28 ml, compus din parte carosabila cu latimea de 7,5 ml iar de o parte si de alta a carosabilului locuri de parcare dispuse lateral cu latimea de 2,40 ml fiecare, zona verde de aliniament cu latimea de 6,00 ml si trotuat cu latimea de 2 m pe ambele laturi.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin prezentul P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, alaturate, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr.341673 Arad si CF nr.341674 Arad sunt imprejmuite pe toate laturile.

Pe terenul conform CF nr.341673 Arad (700 mp) se afla edificate urmatoarele constructii:

- C1 casa cu suprafata construita la sol 359 mp, regim de inaltime S+P. Aceasta contine actualmente un numar de 3 apartamente. Suprafata construita desfasurata a corpului de cladire C1 este de 571 mp.
- C2 casa cu suprafata construita la sol 72 mp, regim de inaltime P

- C3 casa cu suprafata construita la sol 28 mp, regim de inaltime P

Terenul conform CF nr.341674 Arad (873 mp) este liber de constructii.

Raportat la intreaga incinta supusa reglementarii, indicatorii urbanistici **existenti** sunt urmatoarii:

P.O.T. existent: 29,18 %

C.U.T. existent: 0,43

Corpul de cladire C1 este format actualmente din 3 unitati individuale: 2 apartamente cu functiune rezidentiala si al 3 lea cu destinatia de boxa (amplasat la subsolul cladirii C1).

Corpul de cladire C2 este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu functiune rezidentiala si un regim de inaltime Parter.

Corpul de cladire C3 este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu destinatie conf CF nr. 341573 Arad de locuinta si un regim de inaltime Parter. Aceasta constructie reprezinta o anexa.

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , servicii de salubritate, toate existente pe B-dul St. A. Doinas.

Noua dezvoltare propusa implica insa o posibila repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

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

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Pe terenul conform CF nr.341673 Arad (700 mp) se afla edificate urmatoarele constructii:

- C1 casa cu suprafata construita la sol 359 mp, regim de inaltime S+P. Aceasta contine actualmente un numar de 3 apartamente. Suprafata construita desfasurata a corpului de cladire C1 este de 571 mp.
- C2 casa cu suprafata construita la sol 72 mp, regim de inaltime P
- C3 casa cu suprafata construita la sol 28 mp, regim de inaltime P

Terenul conform CF nr.341674 Arad (873 mp) este liber de constructii.

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

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

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; **amplasamentul NU se afla in zona inundabila**, aflandu-se la o distanță de 650 m vest fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.

- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Incadrarea in zone protejate. Zona propusa spre reglementare:

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

Incinta studiata face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice. Amplasamentul este incadrat in ZIR3, SIR5, LmIII50 – Locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III cu valoare ambientala ce poate fi modificata pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

Zone de protectie impuse.

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

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, TARA PLAN s.r.l., a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. **07/24.03.2025 emis de catre Primaria Municipiului Arad.**

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

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată, conform procedurii legale. Pe durata procedurii de informare si consultare a publicului etapa a II a,

A fost inregistrata Adresa nr. 54509/A5/16.06.2025, iar initiatorul PUZ a răspuns adresei mai sus mentionate prin Adresa nr. 57540/25.06.2025.

A fost inregistrata Adresa nr. 54514/A5/16.06.2025, iar initiatorul PUZ a răspuns adresei mai sus mentionate prin Adresa nr. 57526/25.06.2025.

A fost inregistrata Adresa nr. 54515/A5/16.06.2025, iar initiatorul PUZ a răspuns adresei mai sus mentionate prin Adresa nr. 57532/25.06.2025.

A fost inregistrata Adresa nr. 53583/A5/11.06.2025, iar initiatorul PUZ a răspuns adresei mai sus mentionate prin Adresa nr. 57542/25.06.2025.

A fost inregistrata Adresa nr. 54195/A5/13.06.2025, iar initiatorul PUZ a răspuns adresei mai sus mentionate prin Adresa nr. 57540/25.06.2025.

În urma parcurgerii integral a informării și consultării publicului în etapa a II a, s-a emis de catre Primaria Municipiului Arad Raportul informării și consultării publicului nr. 43984/A5/08.07.2025.

Prin realizarea investitiei propuse, se va densifica o incinta care la acest moment are indicatorii urbanistici si regimul de inaltime subdimenionat fata de proprietatile invecinate, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei. In urma cresterii suprafatei construite pe acest amplasament, la veniturile locale se vor incasa sume suplimentare ca si impozit pe constructii.

Astfel, o proprietate aflata in zona ultracentrala a municipiului Arad va fi valorificata si integrata prin realizarea a maxim 14 unitati individuale, din care cel putin 1 spatiu prestari servicii/comercial la parterul imobilului si restul apartamente cu functiunea de locuinte.

Realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse de catre initiator. Concretizarea intentiei initiatorului va crea noi locuri de munca si va dezvolta investitii cu impact pozitiv la bugetul local.

Intentia initiatorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele identificate prin **nr. 341673 Arad** si **341674 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inregistrata in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis de catre Primaria Municipiului Arad Avizul de Oportunitate nr. **07/24.03.2025**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Regimul de înălțime și indicatorii urbanistici existenți pe amplasament sunt inferiori celor caracterizați de proprietățile învecinate și celor prevăzuți prin PUZCP, ceea ce generează o disfuncționalitate în raport cu contextul urban.
- O altă disfuncționalitate identificată o reprezintă funcțiunea de locuire existentă la nivelul parterului construcției principale. În contextul amplasamentului, funcțiunile adecvate parterului sunt cele de servicii și comerț, însă în prezent această utilizare nu este reglementată corespunzător.
- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume locuinte individuale, semicolective, locuinte colective si spatii comerciale si de servicii.
- Amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu infrastructura publica complexa, conectat la toate retelele de utilitati si la structura rutiera. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 500 m fata de reseaua orasului de tramvai si linie de autobus, scoli, parcuri publice, institutii publice, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.
- Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, servicii de salubritate, toate existente pe B-dul St. A. Doinas.
- Noua dezvoltare propusa implica inasa o posibila repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

- Accesul carosabil din Bdul St. A Doinas in incinta propusa spre reglementare va fi repositionat si redimensionat astfel incat sa indeplineasca cerintele pentru noile functiuni propuse pe amplasament, daca este cazul.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1802/06.11.2024** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZ CP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR3, SIR5, LmIII50 – Locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III cu valoare ambientala ce poate fi modificata pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

Prevederile pentru subzona funcțională ZIR3, SIR5 sunt:

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

a) locuințe individuale/condominii de tip vile (maxim 6 apartamente) cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

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

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;
- la parterul blocurilor M6 și M7

c) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;
- la parterul blocurilor M6 și M7

d) construcții de sănătate cu destinația de:

dispensar policlinic gr. 1- 600 consultații/zi, creșă, amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;

- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

e) construcții de învățământ cu destinația de:

grădinițe amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;

- P+2 pe str. A. Mureșanu;

- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

f) construcții de turism cu destinația de tip:

hostel- 2 și 3 stele, apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;

- P+2 pe str. A. Mureșanu;

- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

g) construcții de agrement: loc de joacă pentru copii

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

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

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

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

- regimului maxim de înălțime admis în zonă;

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

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) construcții presupun crearea de accese noi la parterul blocurilor de locuințe existente, în afară de blocurile M6 și M7.

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

c) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe).

d) autoservice;

e) spălătorii auto;

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

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

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

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

Cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare-indicatori urbanistici Subzona Istorică de Referință 5.

*CUT maxim = 1,00 pentru P+1
= 1,40 pentru P+2
= 1,60 pentru P+3*

Cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru destinațiile admise la alin. (3), până la un regim de înălțime maxim admis în zonă

*POT maxim = 40%
CUT maxim = 1,00- pentru P+1
= 1,20 pentru P+2
= 1,60- pentru P+3*

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

- regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)*
- amplasării la aliniamentul stradal a construcțiilor principale "*

In vederea realizării investiției „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE” se întocmește o documentație de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la: reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesurilor in incinta din Bdul St. A. Doinas.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanta de aproximativ 700 m de raul Mureș, aflat la est de amplasament.

Funcțiunea solicitata de investitor pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG Arad.

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura prin accesul existent din B-dul St. A Doinas, aflat pe latura vestică de proprietate. Este permis ca poziția acestuia pe frontul stradal să suporte o repositionare față de situația existentă.

În cazul în care, prin soluția de arhitectură este necesară repositionarea accesului carosabil de la frontul stradal, acesta se va putea repositiona, cu o lățime maximă propusă de 3,50 m. Repositionarea accesului auto existent se va face obligatoriu urmat de aducerea zonei verzi de pe domeniul public la starea inițială.

Lucrările rutiere propuse în incinta reglementată constau în principal în amenajarea parcajelor necesare și a aleilor pietonale.

Parcaje.

Pentru maximum de 14 apartamente, **în incinta vor fi amenajate minim 15 locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate în interiorul incintei reglementate:

- **minim 1 loc de parcare/apartament cu destinația de locuință.**
- **minim 2 locuri de parcare / apartament cu destinația de spațiu servicii/comert.**

Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevăzut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

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

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

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o zonă funcțională principală:

Lc – Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare - locuințe colective de tip condominiu cu parter servicii/comert.

Utilizări permise:

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1) și construcții anexe de tip filigorie maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative;

- servicii la parterul corpului de cladire C1 (zona functionala Z1): comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuala;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii:

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

Utilizari interzise:

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zona functionala **Zona locuinte colective cu functiuni complementare** - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert **are urmatoarele utilizari functionale:**

Lc-c - constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1),) si constructii anexe de tip filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative; servicii la parterul corpului de cladire C1: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuala;

Lc-C – accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala Z3), inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV–spatii verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

3.5.1. Sistemizare verticala:

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de nivel nesemnificative.

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 109.00 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la strada adiacenta – B-dul St. A. Doinas, fara afectarea sau modificarea trotuarelor si a domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strada.

Regimul de inaltime propus va fi astfel:

- **max. 14 m** fata de CTS - la **streasina fatadei posterioare**;
- **aliniera streasinei fatadei principale** propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului;
- **max. 18 m** fata de CTS **la coama**.

Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament se va incadra in cota maxima stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana nr. 28271/23.09.2025.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

In incinta propusa spre reglementare, compusa din imobilele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

Funcțiuni propuse:

Zona functionala Z1: constructii pentru locuinte colective cu parter servicii/comert;

Zona functionala Z2: constructii anexe - filigorii;

Zona functionala Z3: constructii anexe si amenajari de tip carport/copertine auto/garaje.

In zona functionala Z1 se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E.

In zona functionala Z2 se impune pastrarea regimului actual de inaltime respectiv parter. Acest corp de cladire avind destinatia actuala de anexa poate fi si demolat integral, daca acest lucru se doreste. Nu se permite ca suprafata acestuia sa fie mărită.

In cadrul zonei functionale Z3 se pot realiza carporturi/copertine auto, garaje cu un regim de inaltime Parter.

Numarul total maxim de unitati individuale care se propun in incinta reglementata este de 14 astfel de unitati cu destinatia locuinta sau spatii servicii/comert.

De exemplu, in situatia in care se vor demola corp de cladire C2 si/sau C3, in corpul de cladire C1 se permite amplasarea numarului maxim de Unitati Individuale permis in incinta, respectiv 14 apartamente/buc. Se va respecta limita maxima de 14 Unitati Individuale in incinta, dar repartizarea acestora se poate face in toate cele 3 cladiri existente sau doar in 2 cladiri (daca se va demola o cladire din incinta) sau doar in C1 (daca se vor demola cele 2 cladiri din incinta – C2 si C3).

Procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se vor raporta la intreaga incinta, indiferent de numarul de parcele ce compun incinta, rezultand urmatoarele valori:

POT max. propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert si constructii anexe de tip carport/copertine autoturisme/garaje, filigorii: max. 40% (Suprafata construita maxim 629,20 mp).
din care,

POT max. propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert: max. 35% (S constr. propusa max. 550,55 mp).

POT max. propus pentru constructii anexe de tip carport/copertine autoturisme/garaj/filigorii: max. 5% (S constr. propusa max. 78,65 mp).

CUT max. propus: 1,60 (Suprafata construita desfasurata maxim 2.516,80 mp).

In intreaga incinta se propune un numar de maxim 14 unitati individuale.

Acest numar maxim 14 Unitati Individuale este compus din minim 1 Unitate Individuala cu destinatia de spatiu servicii/birouri.

Aceasta cantitate totala de 14 Unitati Individuale poate fi repartizata intre C1, C2 si C3, functie de solutia aleasa la faza D.T.A.C. cu singura conditie, ca suma acestora sa se incadreze in limita a maxim 14 Unitati Individuale.

Corpul de cladire C1 este format actualmente din 3 unitati individuale: 2 apartamente cu functiune rezidentiala si al 3 lea cu destinatia de boxa (amplasat la subsolul cladirii C1). Se propune reconfigurarea partiului cladirii C1 existente si supraetajarea acestuia pana la un regim de inaltime nou de maxim S+P+3E. Numarul maxim de unitati individuale propus in incinta este de 14, din care minim 1 unitate individuala cu functiunea de servicii/comert, la parterul imobilului. Functie de solutia tehnica aleasa in etapele urmatoare, exista si posibilitatea renuntarii la subsol, acesta nu este obligatoriu de pastrat.

Corpul de cladire C2 este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu functiune rezidentiala si un regim de inaltime Parter. Se propune/permite un regim maxim de inaltime S+P+3E.

Corpul de cladire C3 este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu destinatie conf CF nr. 341573 Arad de locuinta si un regim de inaltime Parter. Aceasta constructie reprezinta o anexa. Se propune pastrarea regimului de inaltime si suprafetei actuale a acestui corp de cladire, fara posibilitate ulterioara de majorare a indicatorilor urbanistici sau regimului de inaltime aferent acestui corp de cladire.

In cazul in care Corpul de cladire C3 se pastreaza, materialele utilizate la interventiile de remodelare si/sau modernizare ale acestuia vor fi de cea mai buna calitate, modificarile constructiei C3 realizandu-se prin articulare volumetrica si de materiale, conform corpurilor de cladire principale din incinta si a aspectului general al zonei.

Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1, constructie care face parte din categoria III – imobil constructie cu valoare ambientala. Corpul de cladire C1 poate fi modificat conform cu viitoarea solutie de remodelare si supraetajare cladire, inclusiv prin renuntarea la actualul subsol si modificarea cotelor planseelor existente.

Este posibila demolarea ulterioara a corpurilor de cladire C2 si C3, acestea neavand o valoare arhitecturala ambientala si fiind plasate in interiorul incintei, fara vizibilitate in aliniamentul stradal.

Reconfigurarea corpului de cladire C1 se va face in asa fel incat sa pastreze aliniamentul la frontul stradal si alipirea la calcanele cladirilor invecinate pe laturile de nord si sud ale amplasamentului.

Corpul de cladire C2 este actualmente corp independent, amplasat in interiorul incintei, lipit pe latura sudica a amplasamentului, la calcanul cladirii existente al parcelei vecine. Acest corp de cladire isi poate pastra pozitia actuala, neschimbata sau sint permise lucrari de remodelare, apartamentare, extindere si supraetajare pana la un regim de inaltime maxim S+P+3E. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza neschimbat, asa cum este acum, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

Corpul de cladire C3 este actualmente corp independent, amplasat la limita posterioara a incintei, pe laturile nordica si estica de proprietate. Acest corp de cladire nu poate fi extins sau supraetajat, ci doar modernizat, pastrandu-si pozitia actuala. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

In incinta studiata se asigura o zona destinata locurilor de parcare propuse, cu posibilitatea realizarii de carporturi, umbrare, parasolare, garaje. Zona destinata amplasarii constructiilor pentru autoturisme (carporturi, umbrare, parasolare, garaje) este reprezentata in planșa 02A_Conceptul propus.

In incinta studiata, se pot realiza constructii noi sau extinderi ale constructiilor existente strict pentru corpurile de cladire C1 si C2. Corpul de cladire C3 este permis doar a fi pastrat asa cum este acum (ca si pozitionare, suprafata, regim de inaltime, numar Unitati Individuale) sau a fi demolat. Nu se permite supraetajarea acestuia sau cresterea suprafetei actuale.

Se permite realizarea de extinderi ale constructiilor existente (cu exceptia corpului de cladire C3-anexa) sau realizarea de constructii noi, cu urmatoarele conditii:

- incadrarea in limitele construibile propuse, conform plansa 02A_Conceptul propus;
- respectarea regimului de inaltime maxim admis in cadrul fiecarei zone construibile propuse;
- incadrarea in indicatorii urbanistici POT si CUT propusi prin prezenta documentatie.

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse, in principal camere de locuit, sa fie pe directia est-vest.

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

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

3.5.3. Regimul de aliniere:

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

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul St. A Doinas : Corpul de cladire C1 se va alinia la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.

Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudica si nordica): Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcanale ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de constructibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcanale ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii, garaje) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia si suprafata actuala, cu posibilitate de a fi demolat dac se doreste acest lucru.

Fata de limita posterioara (estica) de proprietate: Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii, garaje) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

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

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

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

3.5.4. Regimul de inaltime:

Zona 1 : Max. S+P+3E,

- **alinierea streasinei fatadei principale** propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului;

- **max. 14 m** fata de CTS - la **streasina fatadei posterioare**

- **max. 18 m** fata de CTS la **coama**.

Zona 2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona 3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

In zona functionala Z1 se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E, cu conditia alinierii strasinei fatadei principale la streasina uneia din cladirile existente direct invecinate la limita nordica sau limita sudica a amplasamentului.

In zona functionala Z2 se impune pastrarea regimului actual de inaltime respectiv parter. Acest corp de cladire avind destinatia de anexa poate fi si demolat integral, daca acest lucru se doreste. Nu se permite ca suprafata acestuia sa fie mărită.

In cadrul zonei functionale Z3 se pot realiza carporturi/copertine auto, garaje, cu un regim de inaltime Parter.

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

Distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor P118-1/2025.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

POT max. 40% din care:

- **POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- **POT max. 5%** propus pt **constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii, garaje.**

CUT max. : 1,60

3.5.6. Imprejmuiri:

Imprejmuiri laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m in cazul in care imprejmuirile existente se doreste a fi modificate/modernizate. Imprejmuirile parcelei sunt optionale. Nu sunt necesare prevederi pentru imprejmuiri la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de constructii.

3.5.7. Parcari:

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, **conform PUZ CP aprobat prin HCLM nr.201/2024.**

Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri/spatiu comercial/servicii.

Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare, integral in interiorul incintei reglementate, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare garaj, copertina auto, carport sau umbrar pentru protectia solara dacă se va realiza numărul maxim de 14 unități individuale în incintă. In scenariul in care din numarul total de 14 buc unitati individuale, 12 unitati individuale vor fi destinate locuirii iar 2 unitati individuale vor fi destinate functiunii de servicii/comert, atunci numarul minim de locuri de parcare care va fi asigurat in incinta va fi de 16 buc (12x1 parcare + 2x2 parcare).

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități individuale față de maximum admis de 14, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula : se asigura 1 loc parcare/apartament locuință și min. 2 locuri de parcare/spatiu cu destinația de servicii/comert.

3.5.8. Plantatii:

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Astfel, se vor amenaja spatii verzi **in suprafata de min. 394 mp si se vor asigura minim 10 arbori** (8 buc pt. zona verde + 2 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.700 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	4.917	27,78%	4.917	27,78%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - existent	1.609	9,09%	1.609	9,09%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existent	1.978	11,18%	1.978	11,18%
ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent	6.902	38,99%	5.329	30,11%
ZONA DE SERVICII/COMERT - existent	2.294	12,96%	2.294	12,96%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus	0	0,00%	1.573	8,88%
TOTAL GENERAL	17.700	100%	17.700	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter , inclusiv constructii anexe (carporturi, garaj, umbrare, filigorii) (maxim 40%)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%

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

POT max. 40 % propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert** si constructii anexe de tip **carport/copertine auto/garaje, filigorii.**

Din care:

- **POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- **POT max. 5%** propus pentru **constructii cu functiune carport/copertine auto, garaje, filigorii.**

CUT max. = 1,60

Regim de inaltime:

Zona functionala Z1: max. S+P+3E

Zona functionala Z2: max. Parter

Zona functionala Z3: max. Parter

Zona functionala Z1: Max. S+P+3E,

- Hmax. streasina fatada principala: **alinierea** streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului;
- Hmax. streasina fatada posterioara: 14 m;
- Hmax. coama : 18 m.

Zona functionala Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona functionala Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, servicii de salubritate, toate existente pe B-dul St. A. Doinas.

Noua dezvoltare propusa implica insa o posibila repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

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

Situatia propusa:

- 1. Alimentarea cu apa potabila** – Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe B-dul St. A. Doinas, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la reseaua de apa potabila a orasului.
 - 2. Canalizarea menajera** - Amplasamentul studiat este deja racordat la reseaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la reseaua aflata in fata proprietatii.
 - 3. Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii proprii precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.
 - 4. Alimentarea cu energie electrica** – Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de energie electrica, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.
 - 5. Alimentarea cu gaze naturale** – Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de gaze naturale, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.
 - 6. Gospodarie comunală** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei, in interiorul incintei, la min. 10 m fata de ferestrele locuintelor. Propunerea de amplasare a platformei menajere este conform planşa Posibilitati de mobilare.
- Pentru zona de servicii**, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

3.7. Protectia mediului

Protectia calitatii apelor

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reseaua de canalizare a municipiului Arad si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;

- apele pluviale de pe cladirile din incinte atat din zona rezidentiala cat si din zona servicii- comert, sunt considerate conventional curate acestea putand fi evacuate in zone verzi sau direct in canale de desecare existente in zona;

- apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol.

Protectia calitatii aerului

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

Protectia solului si a subsolului

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

Gestionarea deseurilor

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

Protectia biodiversitatii

- nu se vor arde miristile, stuful, tufarisurile sau vegetatia ierboasa;
- in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, pentru constructii de locuinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 2 mp/locuitori. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafete de 394 mp spatiu verde reprezentand o pondere de 25% din suprafata totala reglementata.

- pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, cu respectarea prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

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

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

Noul ansamblu rezidential se va accesa din B-dul St. A. Doinas, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul Bdului St. A. Doinas.

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

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

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

3.9. Obiective de utilitate publica

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

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

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

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

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

3.9.1: Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri domeniu public de interes local aflate in proprietatea municipiului Arad: B-dul St. A Doinas;
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren curti-constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 1802/06.11.2024** emis de primaria Mun. Arad si conform PUZ CP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR3, SIR5, LmIII50 – Locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III cu valoare ambientala ce poate fi modificata pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

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

Corpul de cladire C1, aflat la frontul stradal al B-dul St. A. Doinas are un regim de inaltime S+P si este incadrat intre 2 cladiri cu un regim de inaltime S+P+1E. Solutia de modificare a corpului de cladire C1 propusa prin prezenta documentatie imbunatateste aspectul frontului stradal, printr-o omogenizare a regimului de inaltime ale constructiilor aflate la frontul stradal al bulevardului, la acest moment aspectul acestuia fiind un minus fata de dezvoltarea zonei.

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

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Modernizarea/Repozitionarea/Amenajarea accesului auto si pietonale din B-dul St. A. Doinas (aflat la vest de amplasament) ;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

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

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

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in

**TARA
PLAN**

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

400/2024

PUZ si RLU

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

TARA PLAN s.r.l.

concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. **1802/06.11.2024** si ale avizului de oportunitate nr. **07/24.03.2025**.

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2



TARA PLAN s.r.l. 400/2024
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU
cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
e-mail: danielaursachi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

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

mun. Arad, b-dul. Stefan Augustin Doinas, nr.16, jud. Arad
CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

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

Baza legala a elaborarii RLU:

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



1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad**, in suprafata totala de **1.573 mp**, situate in intravilanul municipiului Arad.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **17.700 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a) Modernizarea accesului auto si pietonal din Bulevardul St. A. Doinas (aflat la vest de amplasament) – daca este cazul;
- b) Redimensionarea bransamentelor retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din B-dul St. A Doinas, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

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

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

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

(6) Se vor respecta conditiile de amplasament din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. 1802/06.11.2024, dupa cum urmeaza:

1. Se va respecta avizul favorabil emis de **MINISTERUL CULTURII, nr. 229/U/30.07.2025**, cu respectarea urmatoarelor conditii:

– Pentru crearea unui aspect unitar la frontul stradal, se sugereaza alinierea cornisei propuse la una din cele vecine existente.

2. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU emis de către **COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, NR. 71959/Z1/28.08.2025**, cu urmatorul continut:

- Pe toata perioada executiei lucrarilor este interzisa depozitarea oricaror materiale pe carosabilul strazilor afectate de lucrari;
- Lucrarile propuse se pot executa numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire;
- Pe toata perioada executiei lucrarilor se va semnaliza corespunzator punctul de lucru;
- Pe toata durata lucrarilor se va asigura accesul in zona a autovehiculelor, a pietonilor si a persoanelor cu handicap;
- Domeniul public apartinand Municipiului Arad afectat de lucrari, va fi readus la forma initiala de catre beneficiarul lucrarilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executata de catre unitati agreeate de catre Primaria Municipiului Arad;
- Sa respecte Documentatia PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 588/14.11.2023, cat si avizele si acordurile stabilite prin C.U. nr. 1802 din 06.11.2024;



- Perioada de garantie a lucrarilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrarilor urmand sa execute pe cheltuiala proprie toate remediile necesare aparute pe parcursul perioadei de garantie;
 - Lucrarile proiectate vor respecta prevederile continute in O.G. nr. 43/1997 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul drumurilor;
 - In cazul in care pana la finalizarea lucrarilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spatiilor verzi conform noilor reglementari;
 - In conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spatiu verde comun.
- 3. Se va respecta AVIZUL DE AMPLASAMENT emis de **COMPANIA DE APA ARAD S.A., nr. 17537/28.07.2025** cu urmatorul continut:
 - 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,
 - **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) 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.
 - 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.
 - Avizul emis nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.
- 4. Se va respecta AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A., nr. 27319966 /28.07.2025**, cu urmatorul continut:
 - PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;
 - Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;



- Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;
- Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; **TOATE SAPATURILE SEVOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;**
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
- Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat C, D, E): balcon, fereastră (DESCHISA), terasa propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 Kv ex., va fi 1m, PE 106/2003;
- Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
- Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20kV, LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
- Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003);
- Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003);
- Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între peretele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 20kV, LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES 20kV, LES 0,4 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00;
- Dist. min. mas. pe oriz. între peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003;
- Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003;
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare.



5. Se va respecta **AVIZUL FAVORABIL de AMPLASAMENT** nr. 2159/14.07.2025, emis de catre **CENTRALA ELECTRICA DE TERMIFICARE HIDROCARBURI S.A.**, cu urmatorul continut:
 - Respectarea prevederilor legii 325/2006, Ordinul 91/2007 ANRSC si HCLM ARAD nr. 59/2008.
6. Se va respecta **AVIZUL DE PRINCIPIU** emis de catre **DELGAZ GRID S.A.**, nr. **215090932/16.07.2025**, cu urmatorul continut:
 - În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
7. Conform **ACORDULUI FAVORABIL de securitate la incendiu** emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 1.123.022/13.08.2025**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
8. Conform **ACORDULUI FAVORABIL de protecție civilă** emis de către **I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 1.123.023/13.08.2025**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
9. Conform **NOTIFICĂRII de asistență de specialitate de sănătate publică** emisă de către **DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD, nr. 340/18.07.2025**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică, atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.
10. Se 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. DJM AR/15394/21.08.2025**, emisă de **APM ARAD**, cu următoarele condiții:

Conditii generale

 - Respectarea documentatiei tehnice inregistrata la AMAP DJM Arad in vederea emiterii prezentului document;
 - Titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizarii legale a spatiului/ terenului/dreptului de proprietate, a dezmembramintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozitiile legale in vigoare;
 - Solicitarea si obtinerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de urmatoarele autoritati – DSP Arad, ISU Arad si furnizori de utilitati, precum si respectarea tuturor conditiilor/masurilor impuse prin aceste documente;
 - Titularul planului are obligatia de a notifica autoritatea competenta pentru protectia mediului Arad daca intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul in care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autoritati contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competenta de mediu;

Conditii specifice
Protectia calitatii 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.”

Protectia calitatii apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale colectate și evacuate în zonele verzi adiacente carosabilului sau rețeaua de canalizare pluvială a municipiului se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

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

Protectia biodiversitatii:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentatie;
- la curatarea amplasamentului nu se vor arde miristile, tufarisurile sau vegetatia ierboasa;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curatarii amplasamentului vor fi predate/transportate la statia de compost a municipiului Arad;



- pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, in vederea respectarii prevederilor din Anexa 5 la H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri programe;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari pe raza municipiului Arad;
- HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad;
- 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 in temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase; precum si ale altor acte normative care reglementeaza aceasta categorie de planuri/proiecte.

In cazul in care actele normative vor suferi modificari sau vor intra in vigoare alte acte normative care reglementeaza aceasta categorie de proiecte/activitati, titularul proiectului/activitatii va respecta conditiile impuse de legislatia in vigoare.



11. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL pentru documentatia P.U.Z. si R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, ref. int. 28271/23.09.2025** cu urmatoarele conditii:
- Respectarea amplasamentului si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;
 - Respectarea inaltimii maxime a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 128,70 m (108,70 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 20,00 m inaltimea maxima a zonei edificabile);
 - Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile;
 - Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
 - Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus;
 - Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.
 - Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;
 - Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;
 - Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/chiriasi/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz;
12. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU FAVORABIL emis de **INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD - SERVICIU RUTIER, nr. 290.905 din 15.07.2025**, cu urmatorul continut:
- Obligativitatea prezentarii inainte de inceperea lucrarilor ce fac 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.
13. Se va respecta avizul pozitiv emis de **ORANGE ROMANIA S.A. nr. AFO670658/29970/27905/30.07.2025**, cu urmatorul continut:
- Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.
14. Se va respecta **Avizul nr. 71962/1/Z1/09.09.2025** emis de **Comisia de Sistematizare a Circulatiei**.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

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

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

ART. 9 – Zone construite protejate

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

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

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

(4) Conform PUZ CP Arad, aprobat prin HCLM nr.201/2014, imobilul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 5, subunitate functionala Lm III 50 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.



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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

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

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

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

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

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

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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



TARA PLAN s.r.l. 400/2024
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU

cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
e-mail: danielaursachi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

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

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

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

POT max. = 40% din care:

- **POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- **POT max. 5%** propus pentru **constructii cu functiune carport/copertine auto, garaj, filigorii.**

CUT max. = 1,60

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

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

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.
- (2) Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse, in principal camere de locuit, sa fie pe directia est-vest.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice



**TARA
PLAN**

TARA PLAN s.r.l. 400/2024
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU
cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
e-mail: danielaursachi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

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

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

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

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre B-dul St. A Doinas.

(2) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul St. A Doinas :** Corpul de cladire C1 isi va pastra obligatoriu aliniamentul la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas, pe care-l ocupa integral.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

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

(2) **Fata de limita sudica si nordica de proprietate:** Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea existenta la cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de constructibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala, cu posibilitate de a fi demolat.

(3) **Fata de limita posterioara (estica) de proprietate:** Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.



TARA PLAN s.r.l. 400/2024
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU

cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
e-mail: danielaursachi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

(4) Distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi minim de 3,0 m.

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

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

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

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

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

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

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

(4) Obiectivele propuse in inainta se vor accesa din B-dul St. A. Doinas, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m.

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

ART. 26 – Accesuri pietonale

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

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

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

(4) Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul B-dului St. A Doinas.



2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

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

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

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

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

(5) se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei, in interiorul incintei, la min. 10 m fata de ferestrele locuintelor. Propunerea de amplasare a platformei menajere este conform planşa Posibilitati de mobilare.

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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



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

ART. 30 – Parcelarea

(1) R.L.U. a fost întocmit pentru amplasamentul in forma unificata, format din parcelele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, in suprafata totala de 1.573 mp.

(2) În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială incintei propuse spre reglementare, respectiv 1.573 mp, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

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

Zona functionala Z1: max. S+P+3E

Zona functionala Z2: max. Parter

Zona functionala Z3: max. Parter

Zona functionala Z1: Max. S+P+3E,

- Hmax. streasina fatada principala: **aliniera** streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului;
- Hmax. streasina fatada posterioara: 14 m;
- Hmax. coama : 18 m.

Zona functionala Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona functionala Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament se va incadra in cota maxima stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana nr. 28271/23.09.2025.

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

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

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

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

ART. 33 – Parcaje

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

(2) Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

(3) Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(4) Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare in incinta reglementata, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport, garaj sau umbrar pentru protectia solara.

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

(6) In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus, respectiv pentru fiecare locuinta se asigura minim 1 loc de parcare si pentru fiecare spatiu cu destinatia servicii/comert se asigura 2 locuri de parcare. Numarul maxim total de apartamente/unitati locative in incinta este de 14 buc, din care minim 1 buc va avea destinatia de spatiu servicii/comert.

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 394 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

(2) Se vor planta **minim 10 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 2.**

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

ART. 35 – Imprejmuiri

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

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

Nu sunt necesare imprejurimi la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de constructii.

(2) Imprejmuirile incintei sunt optionale.

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

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

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

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile Legii nr. 50/1991 si Legii 10/1995,

actualizate, in temeiul si cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, avizata si aprobata potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE si SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE”, mun. Arad, b-dul. St. A. Doinas, nr. 16, beneficiar TARA PLAN s.r.l.

3.1. Zone si subzone functionale

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

Lc – Zona locuinte colective cu functiuni complementare - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lc – Zona locuinte colective cu functiuni complementare - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert.

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1) si constructii anexe de tip anexa/filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative;
- servicii la parterul corpului de cladire C1 (zona functionala Z1): comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuala;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, constructii anexe de tip carport/copertine auto, garaje (Zona functionala 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejuriri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit doar functiunile de servicii/comerciale la parterul imobilului de locuinte colective (corp A) care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizari interzise:

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zona functionala **Zona locuinte colective cu functiuni complementare** - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert **are urmatoarele utilizari functionale:**

Lc-c - constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1),) si constructii anexe de tip filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative; servicii la parterul corpului de cladire C1: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuala;

Lc-C – accesuri carosabile și pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta constructii anexe de tip carport/copertine auto, garaje (Zona functionala Z3), inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV—spatii verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Caracteristici ale parcelei:

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

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

Este interzisă demolarea totală a corpului de clădire C1, construcție care face parte din categoria III – imobil construcție cu valoare ambientală. Acest corp de clădire poate să fie propus cu renunțarea la subsolul existent, inclusiv prin repositionarea actualului planșeu, funcție de soluția finală în faza de autorizare lucrări de construire.

Este posibilă demolarea ulterioară a corpurilor de clădire C2 și C3, acestea neavând o valoare arhitecturală ambientală și fiind plasate în interiorul incintei, fără vizibilitate în aliniamentul stradal.

Reconfigurarea corpului de clădire C1 se va face în așa fel încât să păstreze aliniamentul la frontul stradal și alipirea la calcanele clădirilor învecinate pe laturile de nord și sud ale amplasamentului, în rest acesta poate fi reconfigurat, inclusiv prin renunțarea la subsolul existent.

Corpul de clădire C2 este actualmente corp independent, amplasat în interiorul incintei, lipit pe latura sudică a amplasamentului, la calcanul clădirii existente al parcelei vecine. Acest corp de clădire își poate păstra poziția actuală, neschimbata sau sunt permise lucrări de remodelare, apartamentare, extindere și supraetajare până la un regim de înălțime maxim S+P+3E. Dacă se dorește, acest corp se poate demola. În varianta în care acesta se păstrează neschimbat, așa cum este acum, el reprezintă 1 Unitate Individuală din cele 14 buc maxim permise în incintă.

Corpul de clădire C3 este actualmente corp independent, amplasat la limita posterioară a incintei, pe laturile nordică și estică de proprietate. Acest corp de clădire nu poate fi extins sau supraetajat, ci doar modernizat, păstrându-și poziția actuală. Dacă se dorește, acest corp se poate demola. În varianta în care acesta se păstrează, el reprezintă 1 Unitate Individuală din cele 14 buc maxim permise în incintă.

În incinta studiată, se pot realiza construcții noi sau extinderi ale construcțiilor existente strict pentru corpurile de clădire C1 și C2. Corpul de clădire C3 este permis doar să fie păstrat așa cum este acum (ca și poziționare, suprafața, regim de înălțime, număr Unități Individuale) sau să fie demolat. Nu se permite supraetajarea acestuia sau creșterea suprafeței actuale.

Se permite realizarea de extinderi / supraetajări ale construcțiilor existente C1 și C2, sau realizarea de construcții noi, cu următoarele condiții:

- încadrarea în limitele construibile propuse, conform planșa 02A_Reglementările urbanistice - Zonificare;
- respectarea regimului de înălțime maxim admis în cadrul fiecărei zone construibile propuse;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform prevederilor Normativului P118-1/2025.
- încadrarea în indicatorii urbanistici POT și CUT propuși prin prezenta documentație.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

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

Corpul de cladire C1 va pastra aliniamentul actual la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudica si nordica): Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de constructibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala, dar se prevede si posibilitate de a fi demolat.

Fata de limita posterioara (estica) de proprietate: Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

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

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella:

Distanța minima între cladirile de pe aceeași parcella va respecta concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a constructiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

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

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

Circulatii si accesuri:

Incinta se va accesa din B-dul St. A. Doinas, prin intermediul racordului carosabil existent între carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m. Aceasta poate fi modernizat sau repositionat, functie de solutia la faza DTAC.

Se asigura acces pietonal din trotuarul existent al B-dului St. A. Doinas.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri parcare pentru fiecare spatiu comercial/servicii.

Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare in incinta reglementata, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport, garaj sau umbrar pentru protectia solara.

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

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Zona 1 : Max. S+P+3E,

- **alinieea streasinei fatadei principale** propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului;

- **max. 14 m** fata de CTS - la **streasina fatadei posterioare;**

- **max. 18 m** fata de CTS la **coama.**

Zona 2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona 3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

In zona functionala Z1 se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E, cu conditia alinierii strasinei fatadei principale la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului.

In zona functionala Z2 se impune pastrarea regimului actual de inaltime respectiv parter. Acest corp de cladire avind destinatia de anexa poate fi si demolat integral, daca acest lucru se doreste. Nu se permite ca suprafata acestuia sa fie mărită.

In cadrul zonei functionale Z3 se pot realiza carporturi, garaje, copertine auto, cu un regim de inaltime Parter.

Aspectul exterior al cladirilor:

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

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

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

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

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

In cazul in care Corpul de cladire C3 se pastreaza, materialele utilizate la interventiile de remodelare si/sau modernizare ale acestuia vor fi de cea mai buna calitate, modificarile constructiei C3 realizandu-se prin articulare volumetrica si de materiale, conform corpurilor de cladire principale din incinta si a aspectului general al zonei.

Conditii de echipare edilitara:

Incinta este racordata la retelele de utilitati publice, edilitare de apa, canalizare menajera , gaz natural si energie electrica aflate pe B-dul St. A. Doinas. Actualele bransamente pot fi pastrate sau modernizate/redimensionate, functie de solutia tehnica de la fazele de autorizare lucrari de construire.

Bransarea incintei la reseaua de gaz natural nu este obligatorie.

Spatii libere si spatii plantate:

Vor fi asigurate in incinta **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Astfel, **se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 394 mp si se vor asigura minim 10 arbori** (8 buc pt. zona verde + 2 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Imprejmuiri:

Imprejmuiri laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.
Nu sunt necesare imprejmuiri la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de constructii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

POT max. = 40%

Din care:

- **POT max. 35%** propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert
- **POT max. 5%** propus pentru constructii cu functiune carport, copertine auto, garaje, filigorii.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

CUT max. = 1.6

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

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

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

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



Intocmit,

Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2



TARA PLAN s.r.l.

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

400/2024

PUZ si RLU

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI
SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”
TARA PLAN s.r.l.

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 36

Arhitect

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”

Mun. Arad, str. Augustin Doinas, nr. 16, CF nr. 341673 Arad, CF 341674 Arad

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- Modernizarea/Repozitionarea/Amenajarea accesului auto si pietonale din Bdul St. A. Doinas (aflat la vest de amplasament) ;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

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

Etapă	Denumire lucrare	Perioada estimata executie	Investitor/Finantator
Etapă I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMEERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE"	-	-
Etapă II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMEERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE" – accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	1 luna de la aprobarea HCL	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMEERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE"	3-12 luni de la obtinere Certificat de Urbanism	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

	- accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ		
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	1-6 luni de la obtinere Autorizatie de Construire	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE" - accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta	2 ani de la incepere lucrari	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea in vederea impunerii la organele fiscale locale - nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. - si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V.	2 ani de la incepere lucrari	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Beneficiar,

TARA PLAN s.r.l.

Adm. Ursachi Daniela

ARAD, T. VLADIMIRESCU, 157A
J 02 / 1251 / 2006
CUI RO 18832512

Intocmit,

arh. Andreea TUTU RUP Dz1,Dz2



ANEX
Nr.
Am.

PUZ CP ARAD
ZIR 3 SIR 5



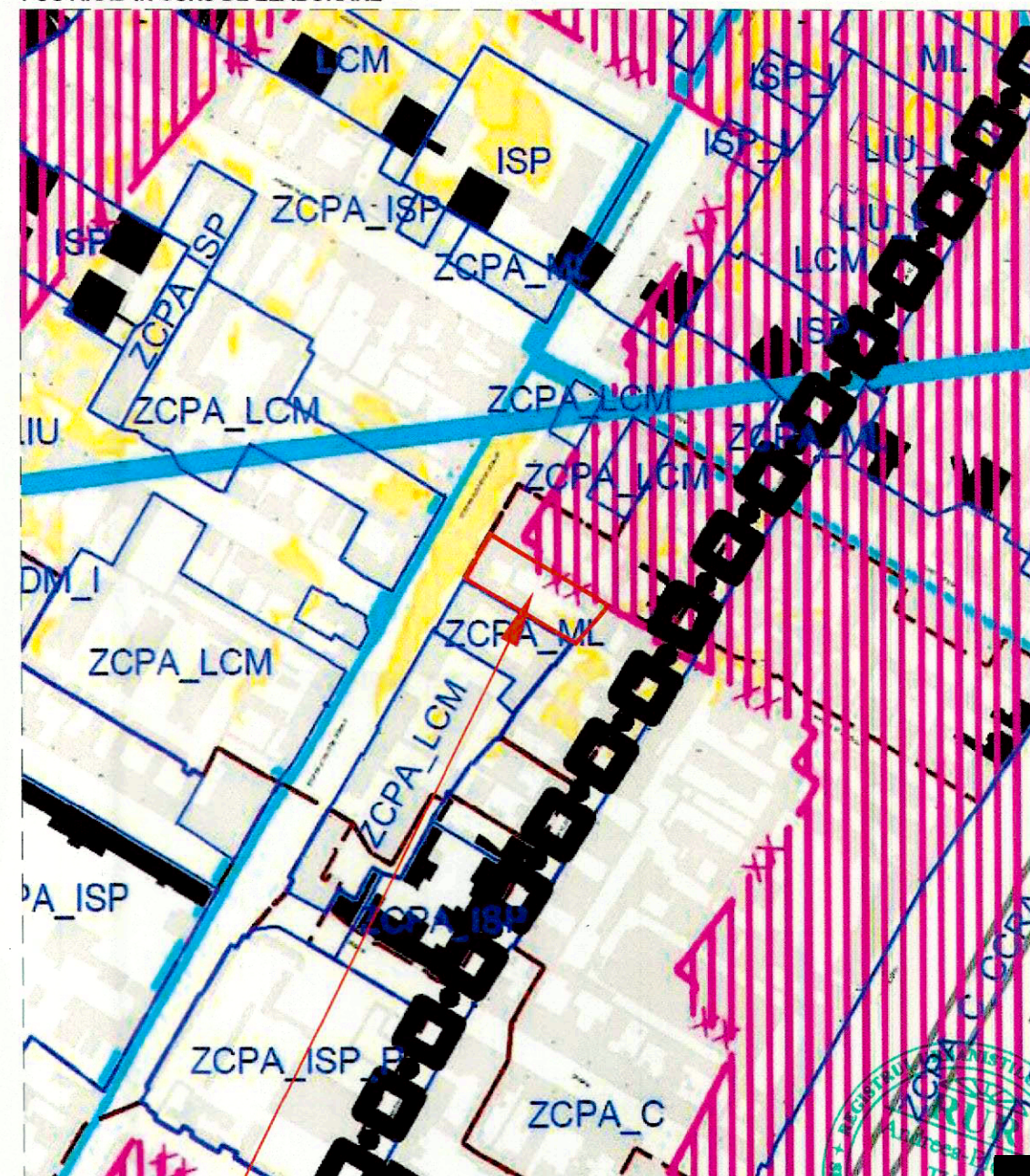
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

0 INCADRARE IN ZONA

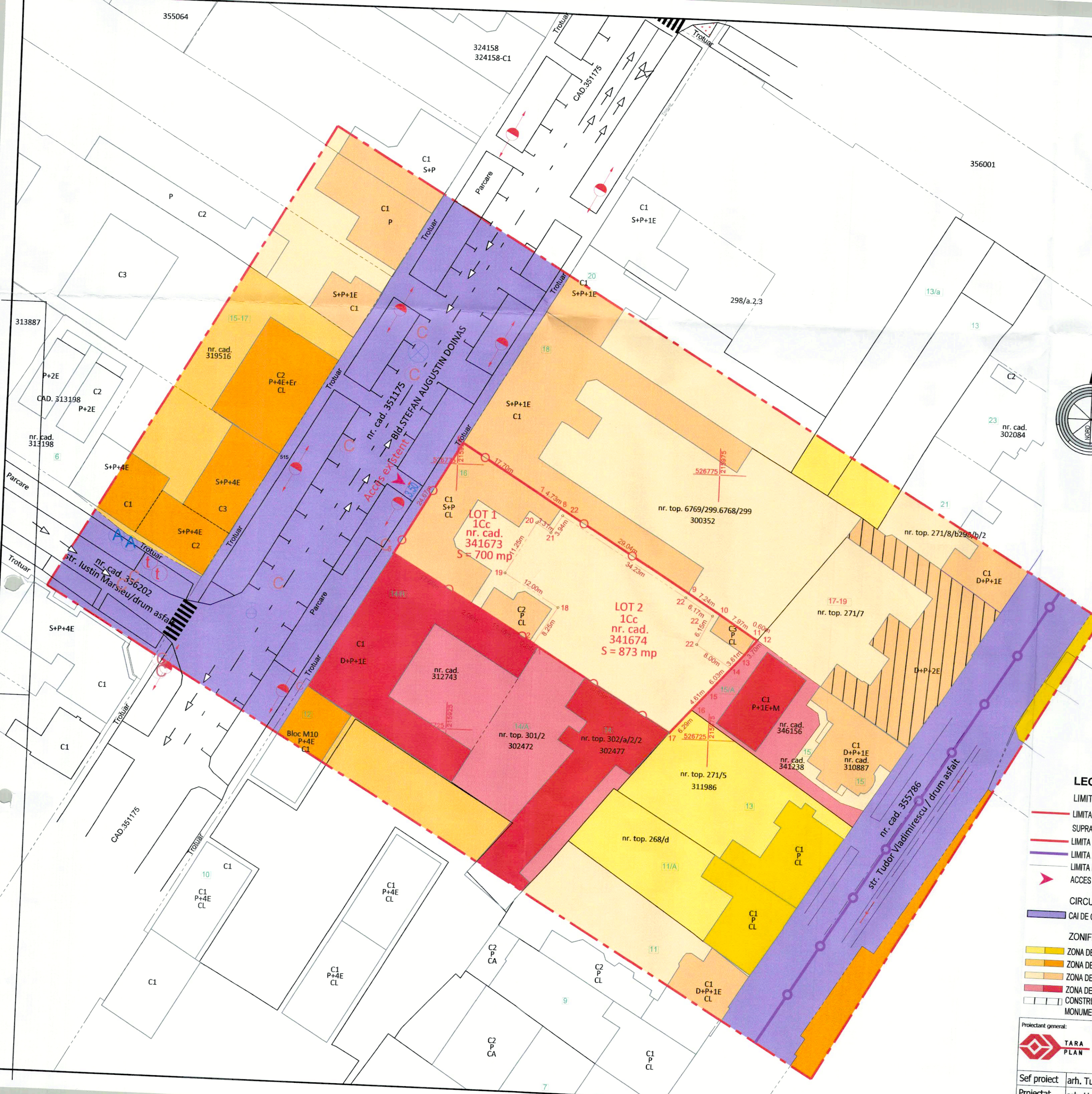
PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, Nr. Reg. Com. J tel. e		BENEFICIAR:		TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.:	
				DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		400/2024	
				ADRESA: Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad					
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea				Scara:	OBIECT:		P.U.Z.	
Proiectat	arh. Holomei Oana				1:500				
Desenat	arh. Holomei Oana				Dec. 2024	DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA		Nr.plansa 00A	



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526741.755	215940.943	0.840
2	526742.183	215940.220	11.163
3	526747.828	215930.589	2.091
4	526748.820	215928.748	17.595
5	526757.656	215913.532	24.674
6	526778.990	215925.929	17.695
7	526769.853	215941.083	4.729
8	526767.414	215945.134	29.041
9	526752.491	215970.048	7.238
10	526748.730	215976.232	7.965
11	526744.476	215982.966	0.601
12	526744.250	215983.523	3.700
13	526741.387	215981.179	3.607
14	526738.691	215978.783	10.639
15	526730.739	215971.715	6.294
16	526726.060	215967.505	30.852

A(1)=1573.28mp P=178.727m

LEGENDA

- LIMITE
- SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
- LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
- CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI, RO 18832512 tel. 0749.111.572 tel. 0728.165.027 e-mail: d. [redacted]	BENEFICIAR:	TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:	400/2024
Sef proiect	arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat	arh. Holomei Oana	ADRESA:	Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad		
Desenat	arh. Holomei Oana	Scara:	1:500	OBIECT:	P.U.Z.
		DENUMIRE PLANSA:	SITUATIA EXISTENTA		



ZONA FUNCTIONALA:
Lc - Zona locuinte colective cu functiuni complementare

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.700 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	4.917	27,78%	4.917	27,78%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - existent	1.609	9,09%	1.609	9,09%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existent	1.978	11,18%	1.978	11,18%
ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent	6.902	38,99%	5.329	30,11%
ZONA DE SERVICII/COMERT - existent	2.294	12,96%	2.294	12,96%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus	0	0,00%	1.573	8,88%
TOTAL GENERAL	17.700	100%	17.700	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter , inclusiv constructii anexe (carporturi, umbrare, filigorii) (maxim 40%)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%

POT max. 40 % propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert** si constructii anexe de tip **carport/copertine auto, filigorii**.

Din care:

- POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- POT max. 5%** propus pentru **constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii**.

CUT max. = 1,60

Regim de inaltime:
Zona functionala Z1: max. S+P+3E
Zona functionala Z2: max. Parter
Zona functionala Z3: max. Parter

Zona functionala Z1: Max. S+P+3E,
- Hmax. streasina fatada principala: **alinierea** streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului;
- Hmax. streasina fatada posterioara: 14 m;
- Hmax. coama : 18 m.

Zona functionala Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;
Zona functionala Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

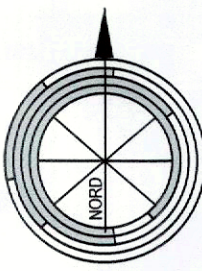
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - Zona locuinte colective cu functiuni complementare - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert, cu urmatoarele utilizari functionale:

Lc-c - constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1),) si constructii anexe de tip filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative; servicii la parterul corpului de cladire C1: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, mic comert, etc.), minim 1 unitate individuala.

Lc-C - accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala Z3), inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV-spatii verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

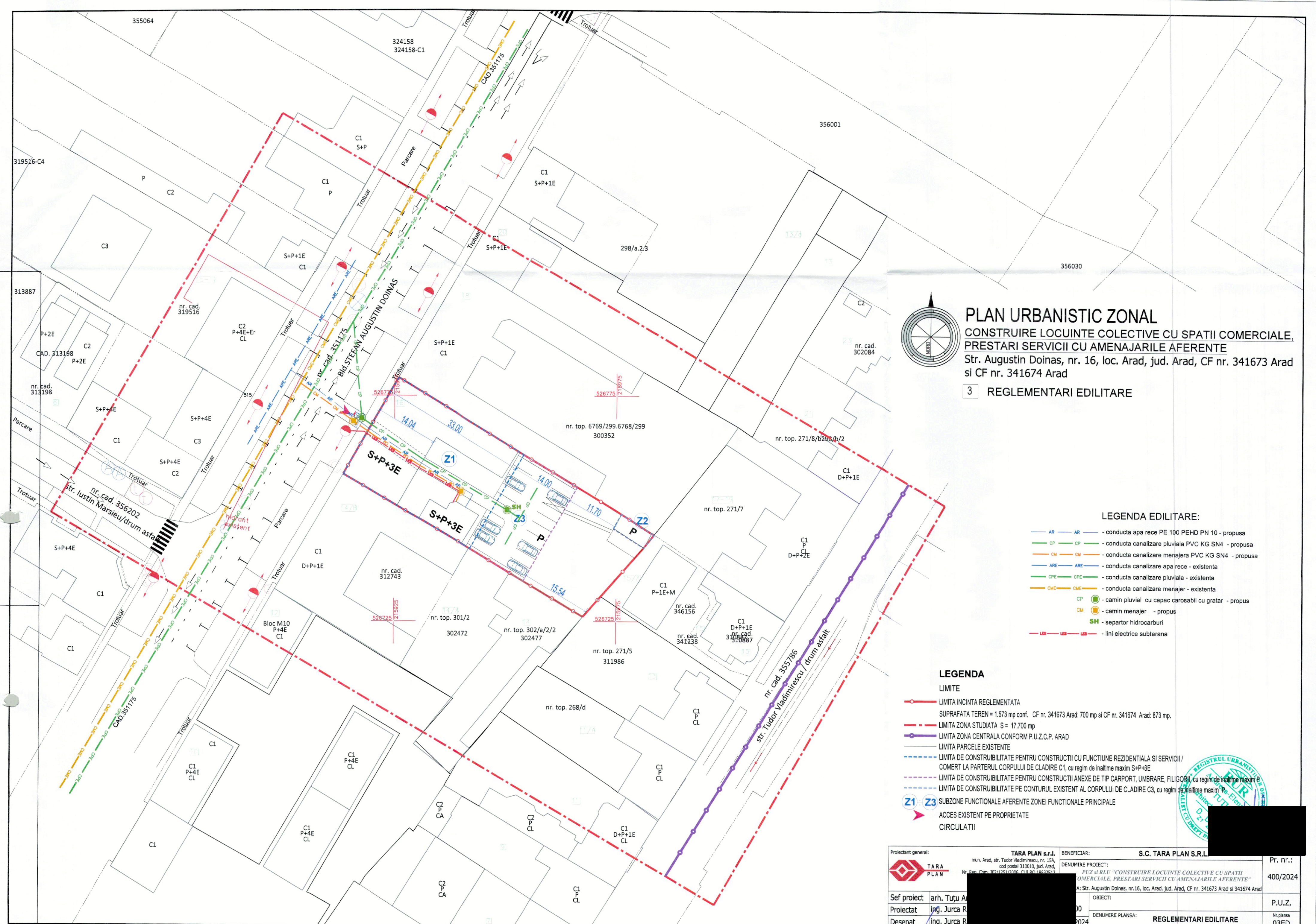


PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
 - LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de inaltime maxim S+P+3E (ZONA Z1)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z3)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z2)
- Z1+Z3** SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
 - CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU
 - ZONA DE SERVICII/COMERT
 - CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA**
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de inaltime maxim S+P+3E (Lc - c)
 - ZONA PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P (Lc - C)
 - ZONA VERDE DE INCINTA, IN PROPORITIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFATA PARCELEI - AMPLASARE CU CARACTER ORIENTATIV (Lc - SV)

Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI 8018832512	BENEFICIAR:	TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:	400/2024
Sef proiect	arh. TuTu Andrei	DENUMIRE PROIECT:	"P.U.Z. si R.U. "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Holomei O	SA: Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad		DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Desenat	arh. Holomei O				Nr. plansa 02A



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

3 REGLEMENTARI EDILITARE

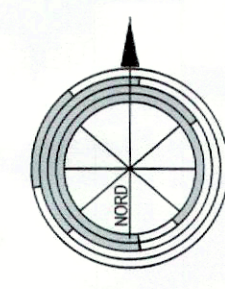
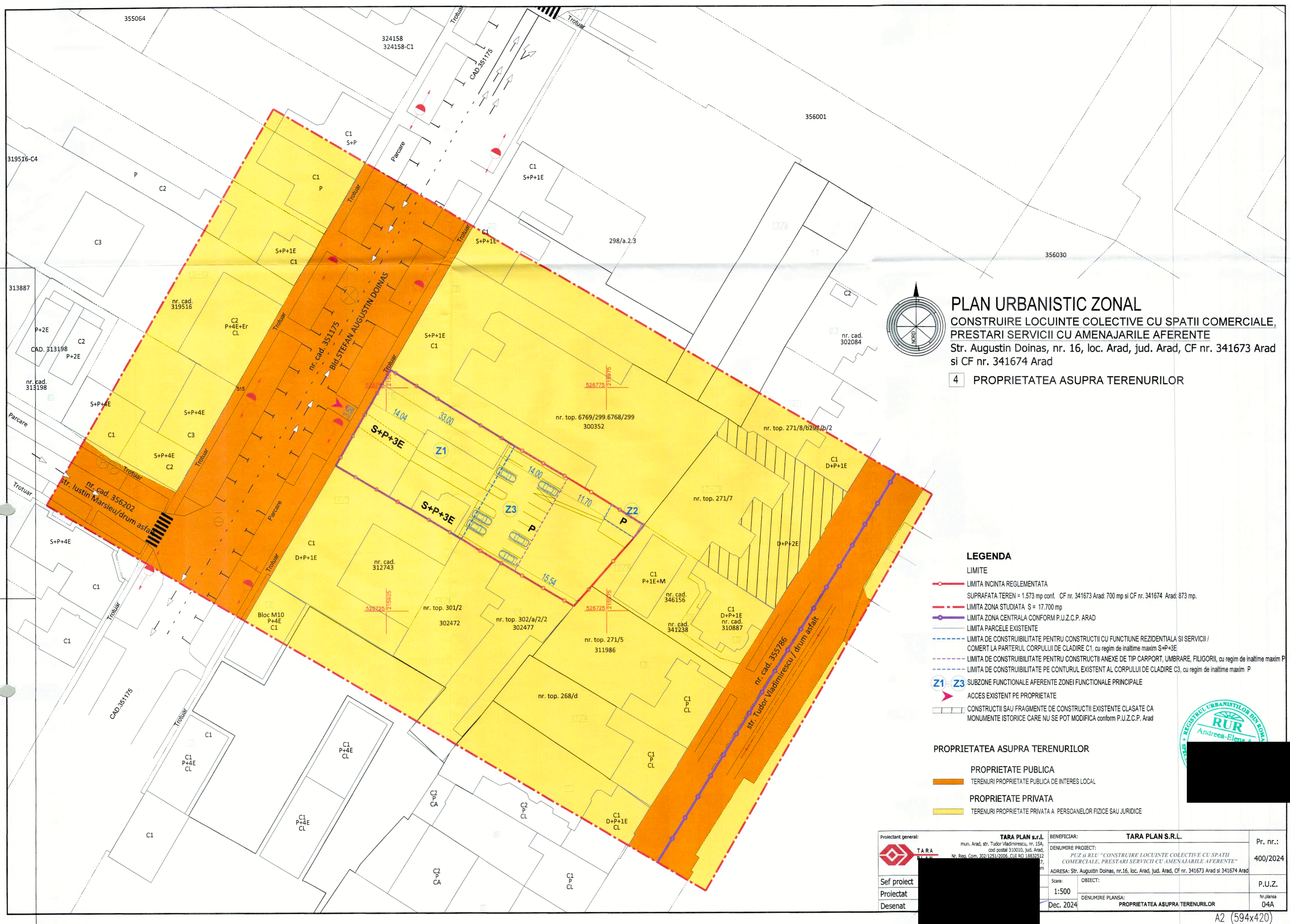
LEGENDA EDILITARE:

- AR - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- CP - conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 - propusa
- CM - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
- ARE - conducta canalizare apa rece - existenta
- CPE - conducta canalizare pluviala - existenta
- CME - conducta canalizare menajer - existenta
- CP - camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- CM - camin menajer - propus
- SH - separator hidrocarburi
- LE - linii electrice subterana

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
 - LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA SI SERVICII / COMERT LA PARTERUL CORPULUI DE CLADIRE C1, cu regim de inaltime maxim S+P+3E
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PE CONTURUL EXISTENT AL CORPULUI DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P
 - Z1, Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE
 - ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE CIRCULATII

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR:		S.C. TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Rep. Com. 302/17.05.2016, C.U. nr. 18835/13	DENUMIRE PROIECT:		P.U.Z. si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	
Sef proiect		arh. Tuțu A	OBIECT:			P.U.Z.
Proiectat		ing. Jurca R	DENUMIRE PLANSA:		REGLEMENTARI EDILITARE	Nr. planșa 03ED
Desenat		ing. Jurca R				



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
- LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA SI SERVICII / COMERT LA PARTERUL CORPULUI DE CLADIRE C1, cu regim de inaltime maxim S+P+3E
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PE CONTURUL EXISTENT AL CORPULUI DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P
- Z1 - Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

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

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512	BENEFICIAR:	TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:	
Sef proiect		DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RL "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		400/2024
Proiectat		ADRESA:	Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad	P.U.Z.	
Desenat		Scara:	1:500	Nr.plansa:	04A
		Dec. 2024	OBJECT:	DENUMIRE PLANSA:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR





BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.700 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	4.917	27,78%	4.917	27,78%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - existent	1.609	9,09%	1.609	9,09%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existent	1.978	11,18%	1.978	11,18%
ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent	6.902	38,99%	5.329	30,11%
ZONA DE SERVICII/COMERT - existent	2.294	12,96%	2.294	12,96%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus	0	0,00%	1.573	8,88%
TOTAL GENERAL	17.700	100%	17.700	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter , inclusiv constructii anexe (carporturi, umbrare, filigorii) (maxim 40%)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%

POT max. 40 % propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert si constructii anexe de tip carport/copertine auto, filigorii.

Din care:

- POT max. 35% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert
- POT max. 5% propus pentru constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii.

CUT max. = 1,60

Regim de inaltime:

Zona functionala Z1: max. S+P+3E

Zona functionala Z2: max. Parter

Zona functionala Z3: max. Parter

Zona functionala Z1: Max. S+P+3E,

- Hmax. streasina fatada principala: alinierea streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului;
- Hmax. streasina fatada posterioara: 14 m;
- Hmax. coama : 18 m.

Zona functionala Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona functionala Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - Zona locuinte colective cu functiuni complementare - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert, cu urmatoarele subunitati functionale:

Lc-c - constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1),) si constructii anexe de tip filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative; servicii la parterul corpului de cladire C1: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, mic comert, etc.), minim 1 unitate individuala.

Lc-C - accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala Z3), inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV-spatii verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

*Plansa cu titlu de sugestie

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
- LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA SI SERVICII / COMERT LA PARTERUL CORPULUI DE CLADIRE C1, cu regim de inaltime maxim S+P+3E
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PE CONTURUL EXISTENT AL CORPULUI DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P

Z1+Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE

ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE

CIRCULATII

CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA

- CONSTRUCTII DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de inaltime maxim S+P+3E
- ZONA DESTINATA CIRCULATILOR AUTO DE INCINTA SI PARCAJE
- ZONA DESTINATA CIRCULATILOR PIETONALE DE INCINTA SI INSTALATIILOR TEHNICO-EDILITARE
- CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P
- ZONE VERZI DE INCINTA DELIMITATE ORIENTATIV
- PLATFORMA MENAJERA

Proiectant general:



TARA PLAN S.R.L.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad
Nr. Reg. Com. 302/150/2006 - CUI 30158323
tel. 0749.111.111
e-mail: c

BENEFICIAR:

TARA PLAN S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:
"P.U.Z. RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
ADRESA: Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad

Pr. nr.:

400/2024

Sef proiect

arh. Tutu Andreea

Proiectat

arh. Holomei Oana

Desenat

arh. Holomei Oana

Scara:

1:500

Dec. 2024

OBIECT:

POSIBILITATI DE MOBILARE

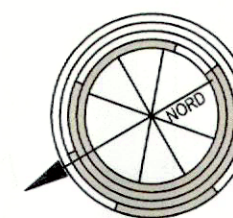
*Plansa cu titlu de sugestie

P.U.Z.

Notarea

02.1A

Δ3v3 / Δ70v8Q17



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

5 ILUSTRARE URBANISTICA



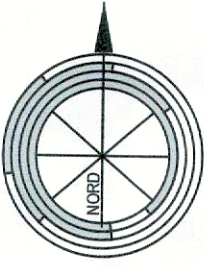
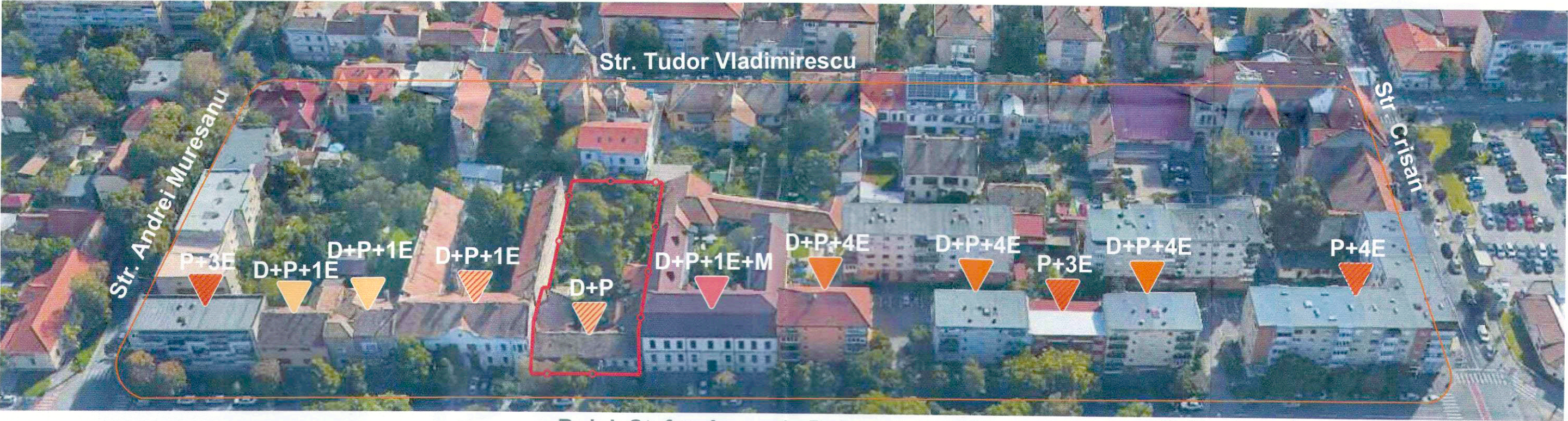
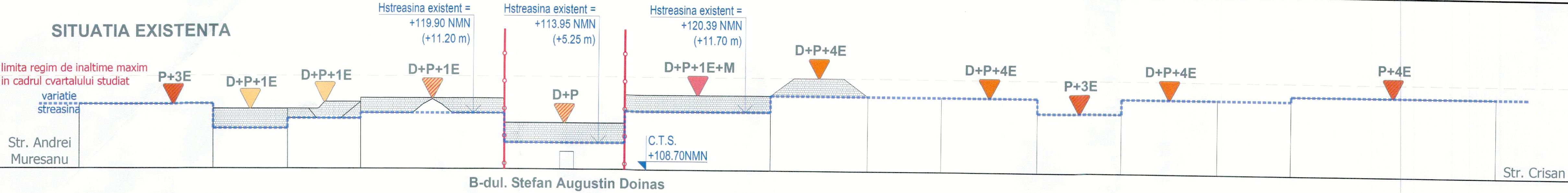
LEGENDA

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conform CF nr. 341673 Arad: 700 mp
CF nr. 341674 Arad: 873 mp

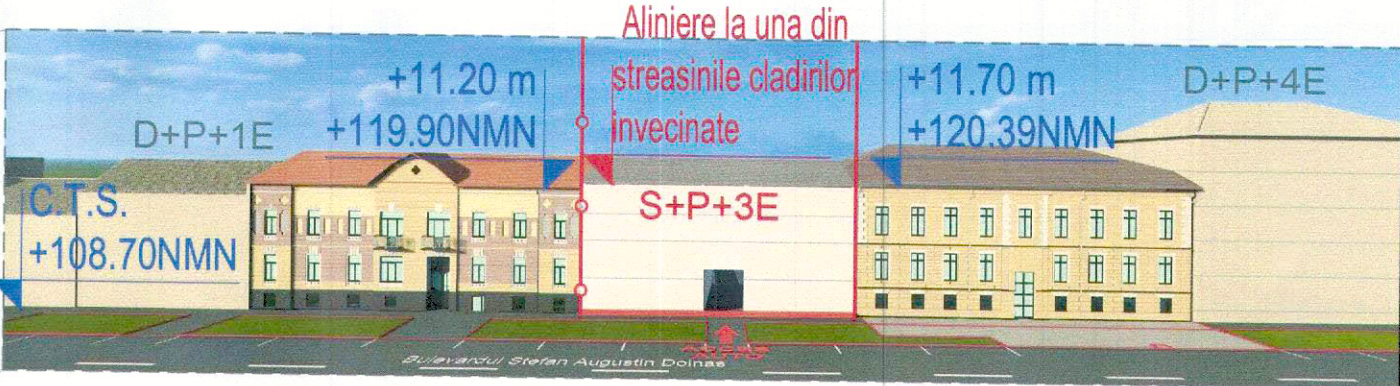
Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.:	
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.111, e-mail: dan@tara-plan.ro		DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		400/2024	
				ADRESA: Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad					
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea			Scara:	OBIECT:			P.U.Z.	
Proiectat	arh. Holomei Oana			1:500					
Desenat	arh. Holomei Oana			Dec. 2024	DENUMIRE PLANSA:	ILUSTRARE URBANISTICA		Nr.plansa 05A	

SITUATIA EXISTENTA

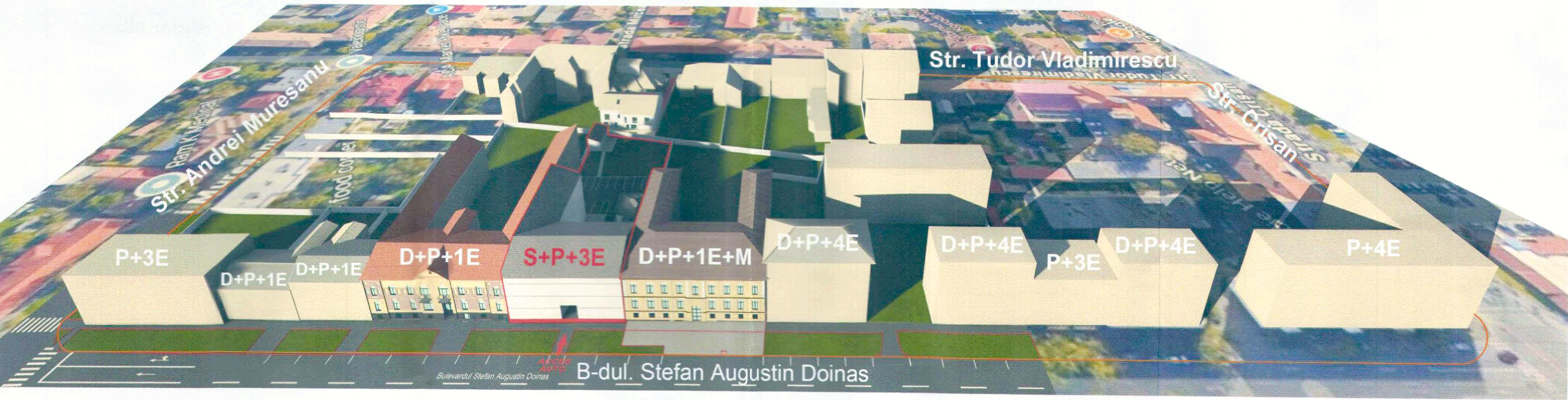
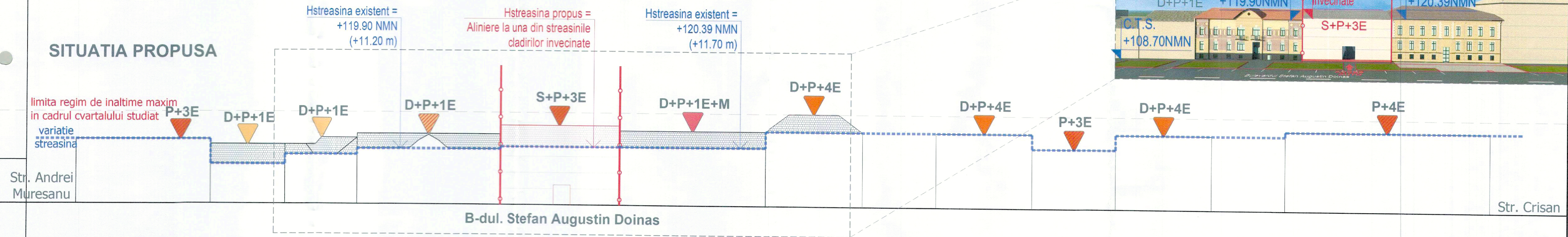


PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

6 MATERIAL DOCUMENTAR
Analiza desfasurata stradala



SITUATIA PROPUSA



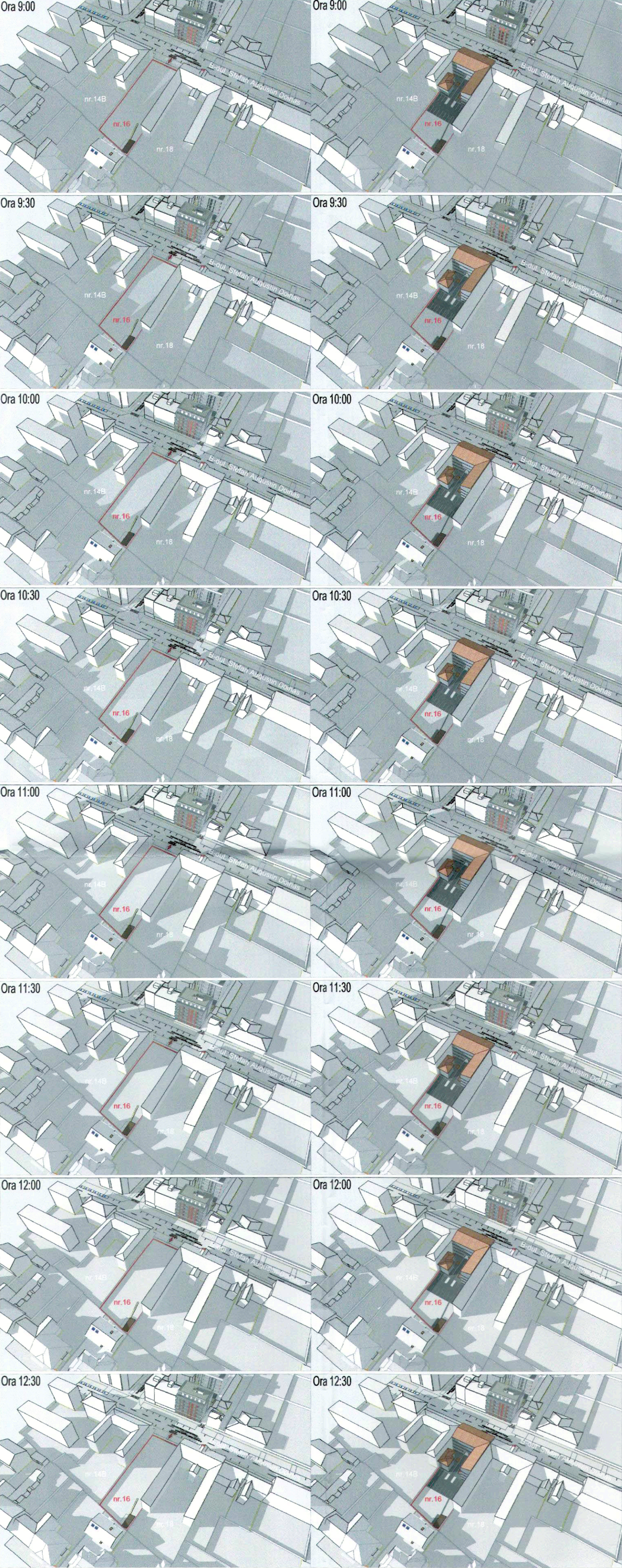
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp
- ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU
- ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU CU SERVICII / COMERT LA PARTERUL IMOBILULUI
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII / COMERT LA PARTERUL IMOBILULUI
- SERVICII / COMERT



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2007, tel. 0749.111.57, e-mail: daniel@tara-plan.ro		BENEFICIAR:		TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.: 400/2024
				DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
				ADRESA: Str. Augustin Doihas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad				
Sef proiect	arh. Tutu Andreea			Scara:	OBIECT:			
Proiectat	arh. Holomei Oana			1:500				P.U.Z.
Desenat	arh. Holomei Oana			Dec. 2024	DENUMIRE PLANSA:	MATERIAL DOCUMENTAR Analiza desfasurata stradala		Nr. planşa 06A

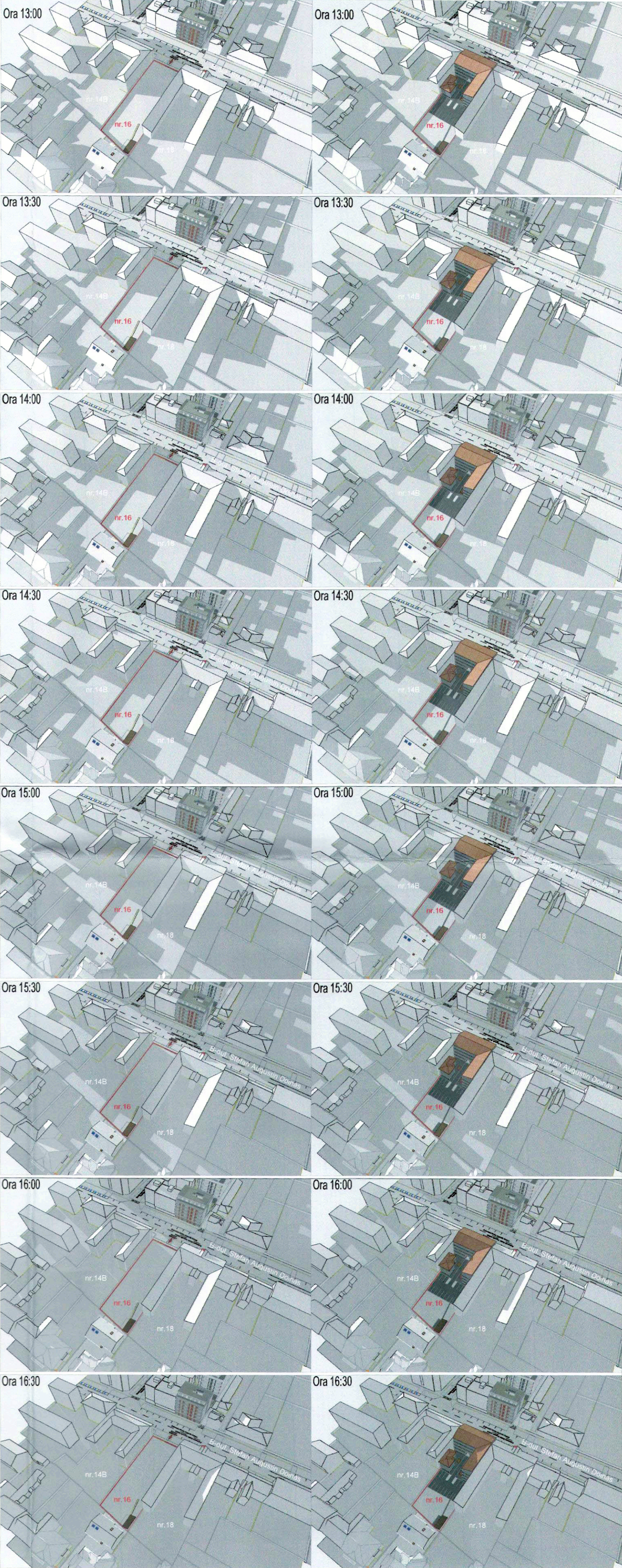
SOLSTITIU DE IARNA 21 DECEMBRIE - UNGHII DE PERSPECTIVA NORD - EST

CU TERENUL LIBER DE CONSTRUCTII



Relatia dintre constructiile propuse in incinta reglementata si constructiile din vecinatati:
Influenta constructiilor existente in vecinatati asupra obiectivelor propuse in cadrul incintei reglementate:
Toate incaperile de locuit din constructiile propuse pe amplasament au asigurata iluminarea naturala cel putin 1.1/2 ore la solstitiul de iarna.
In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - PUZ si RLU ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AERENTE, B-dul. Stefan Augustin Doinas, nr. 16, jud. Arad se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, alinaiat 1:
[1] Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]
Solutia propusa pentru amplasarea, dimensiunea si conformarea volumetrica a constructiei nu genereaza niciun impact negativ asupra insoririi constructiilor existente din vecinatate. Analizele efectuate demonstreaza ca nivelul de insorire al acestora se mentine in limitele existente anterior interventiei propuse.
Pentru cazurile in care anumite fatade, apartamente sau spatii functionale din cadrul constructiilor aferente imobilelor nr. 14B si nr. 18 de pe B-dul. Stefan Augustin Doinas nu intrunesc criteriile de insorire prevazute de Ordinul nr. 119/2014 privind normele de igienă si sănătate publică, neconformitatea este generată de configurația proprie a imobilului analizat, care își autogenerază umbrirea, independent de volumul propus.
*Acest lucru se demonstreaza cu studiului comparativ dintre varianta cu teren liber de constructii versus varianta cu teren cu propunerea volumetrica.

CU TERENUL LIBER DE CONSTRUCTII



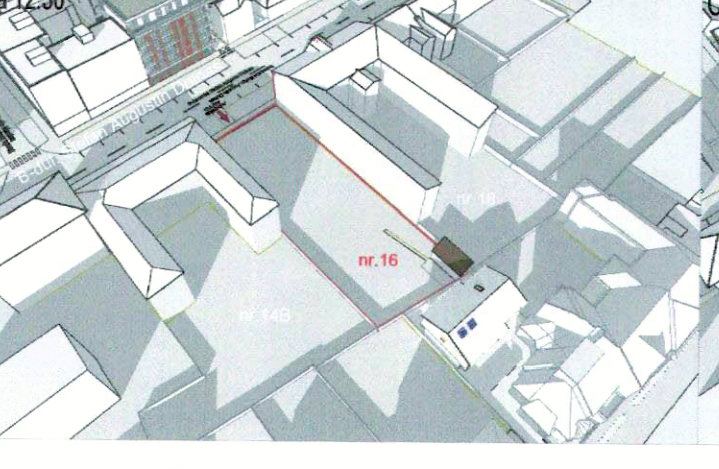
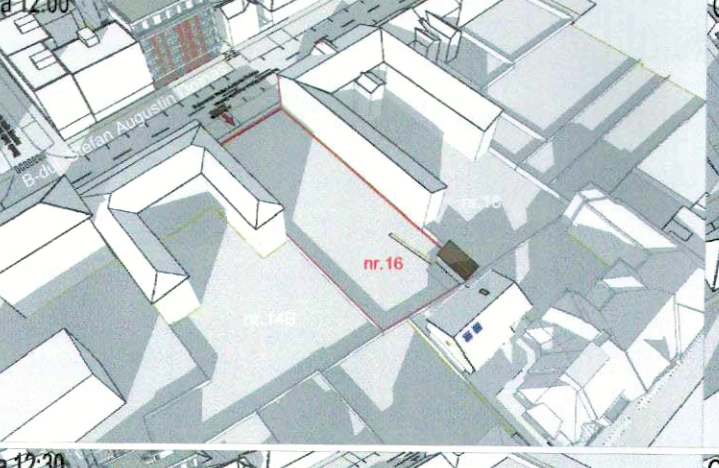
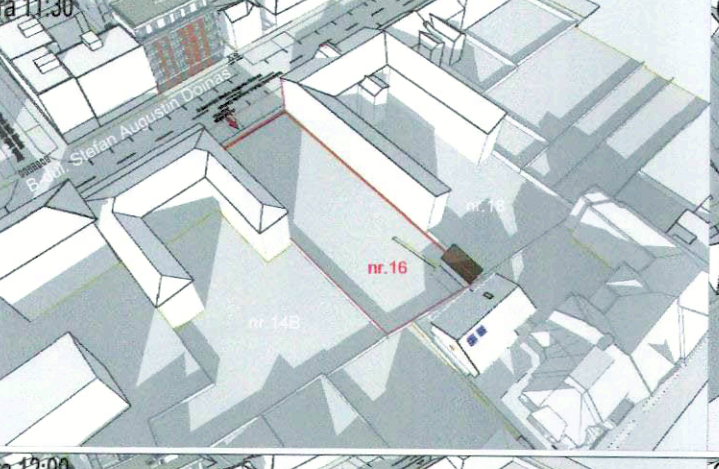
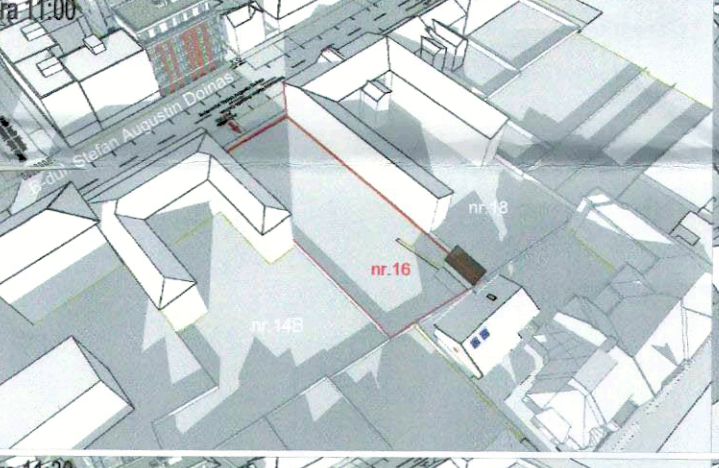
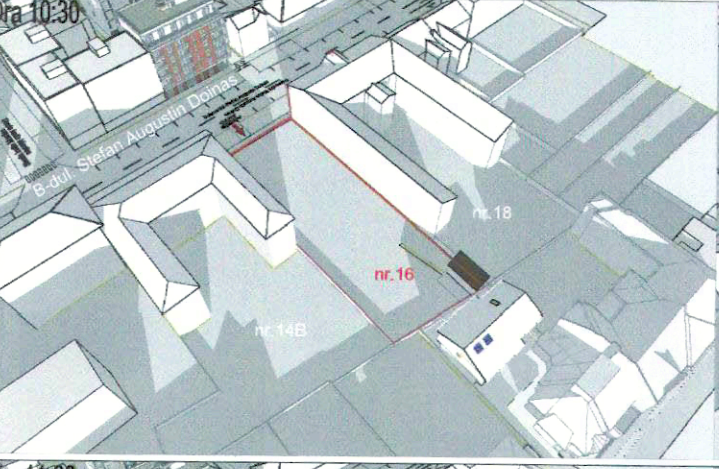
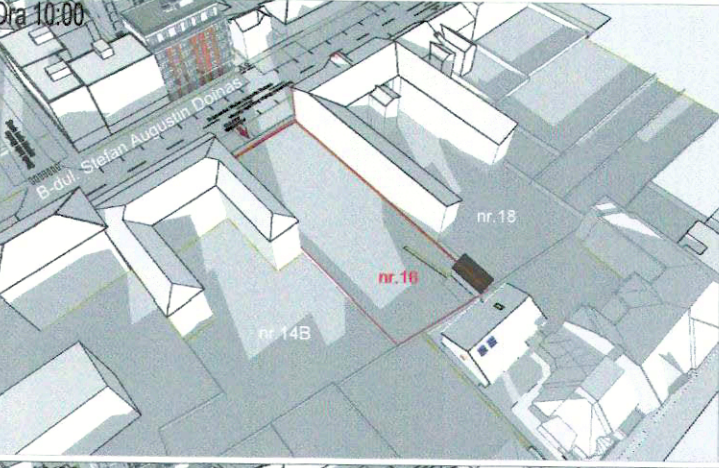
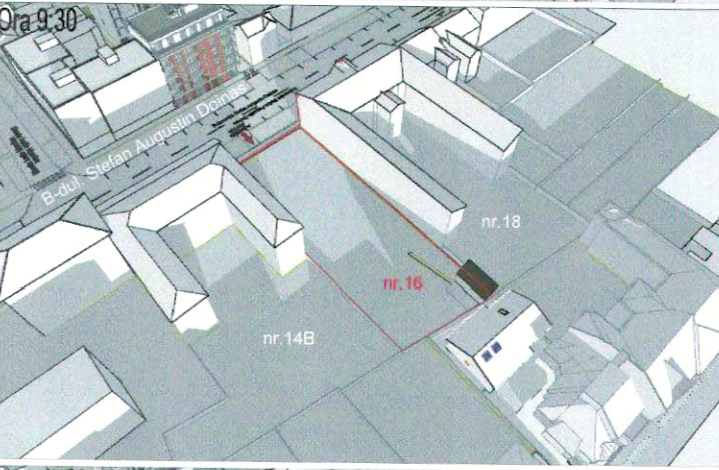
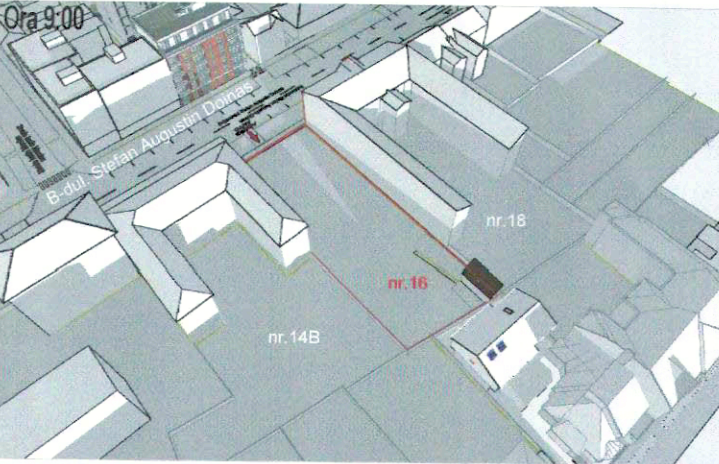
Principalele directii de abordare a Studiului de insorire au fost urmatoarele:
Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania.
Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: Este situat la 21°20' longitudine estică de Greenwich și 46° 9' latitudine nordică, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.
Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitivitor asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalele intre orele 9:00 si 16:30.
La solstitiu de iarna ziua este mai scurta decât noaptea. Soarele este mai departe de Pământ, radiatia luminoasa este mai slaba, umbrele purtate de obiecte sunt mai puţin definite si mai lungi, spectrul radiatiei solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer si de platonul de nori.
Trebuie menţionat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceiaşi parametri, condiţii atmosferice şi de vizibilitate, diferenţele care au apărut datorându-se azimutului solar specific anului.

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR:	TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:	400/2024
	mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI B018832512, tel. 0749.127.27, e-mail: [redacted]	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
		ADRESA:	Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad		
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500	Obiect:	UNGHII DE PERSPECTIVA NORD - EST
Proiectat	arh. Holomei Oana				
Desenat	arh. Holomei Oana				
		DENUMIRE PLANSA:	STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIU DE IARNA - 21 DECEMBRIE		
					P.U.Z. Nr. plansa S. 01

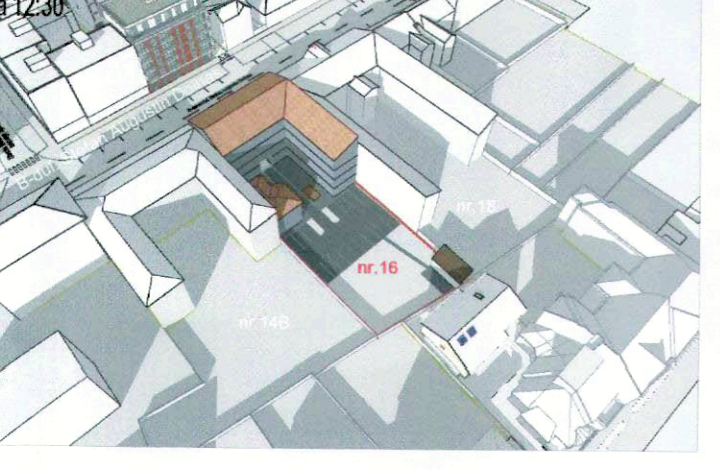
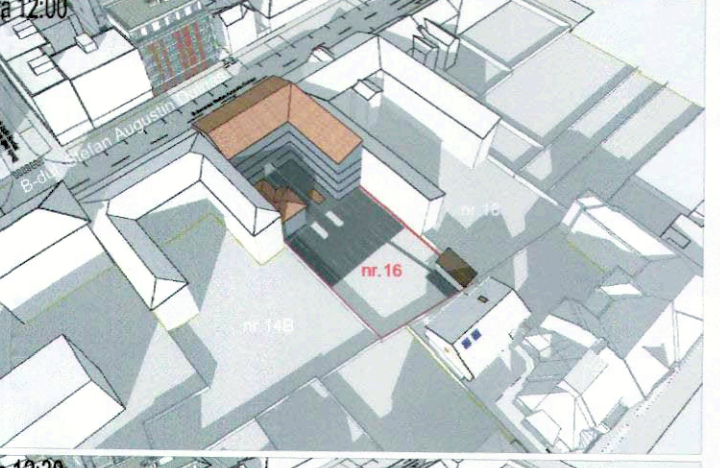
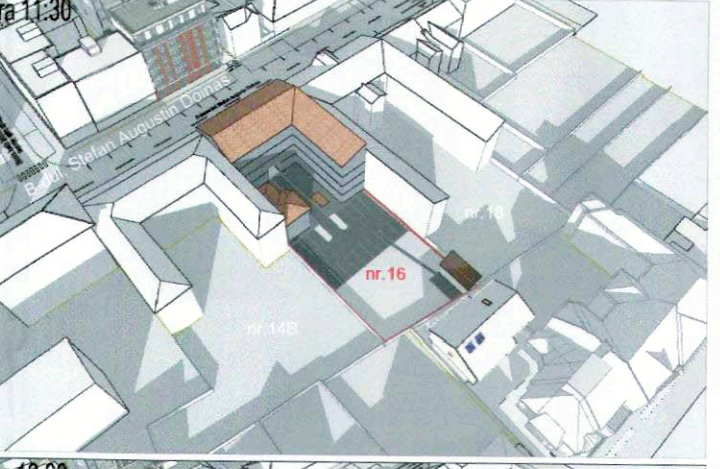
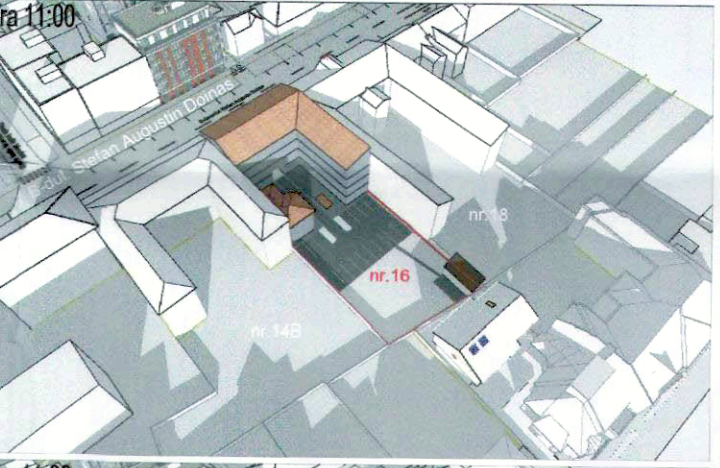
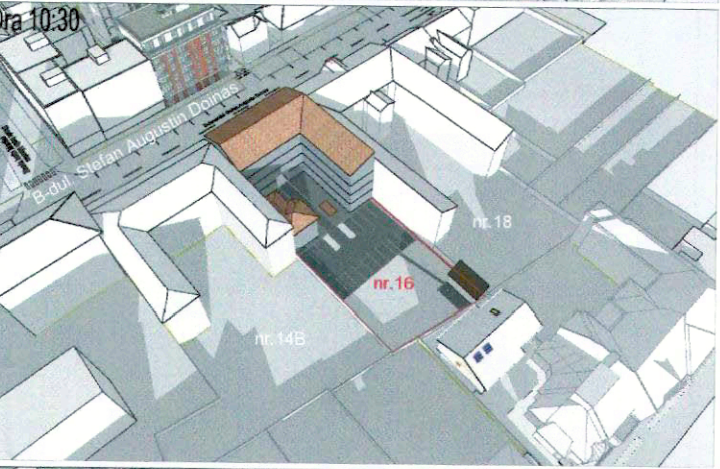
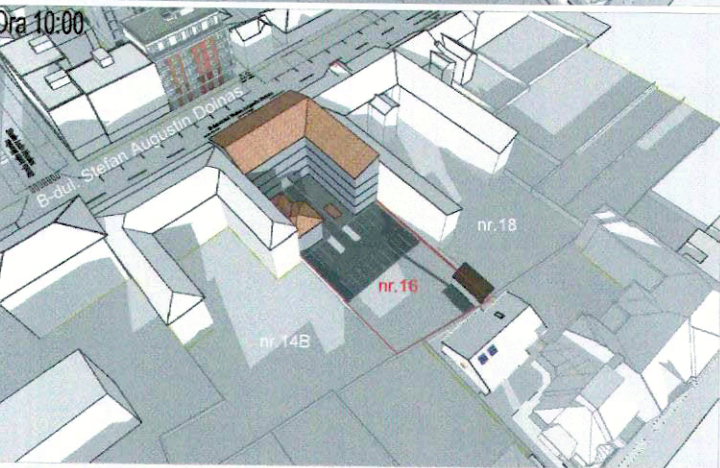
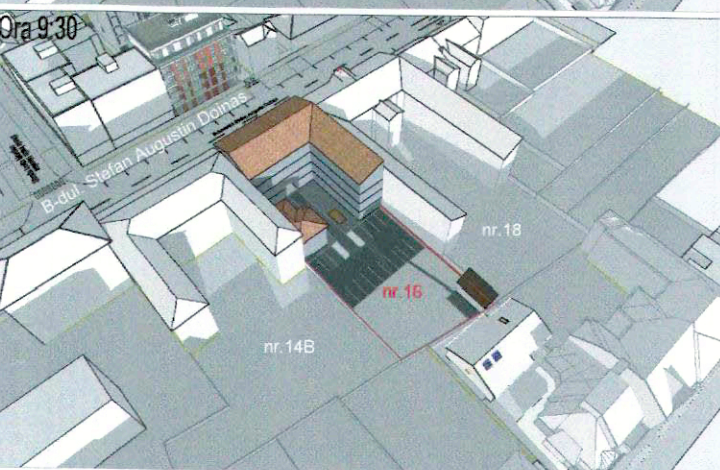
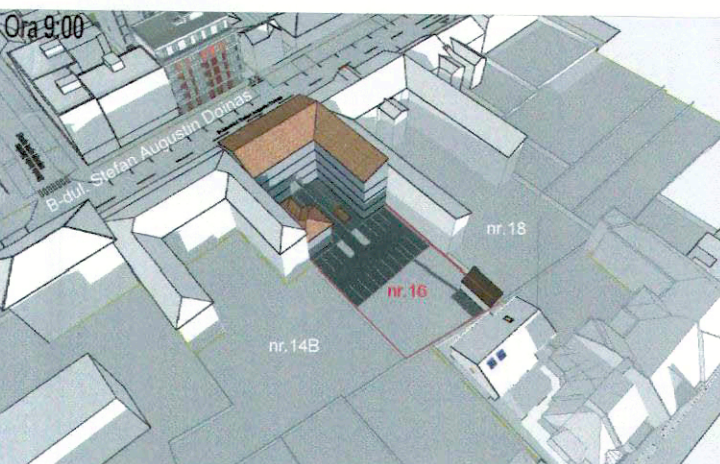


SOLSTITIU DE IARNA 21 DECEMBRIE - UNGHI DE PERSPECTIVA SUD - EST

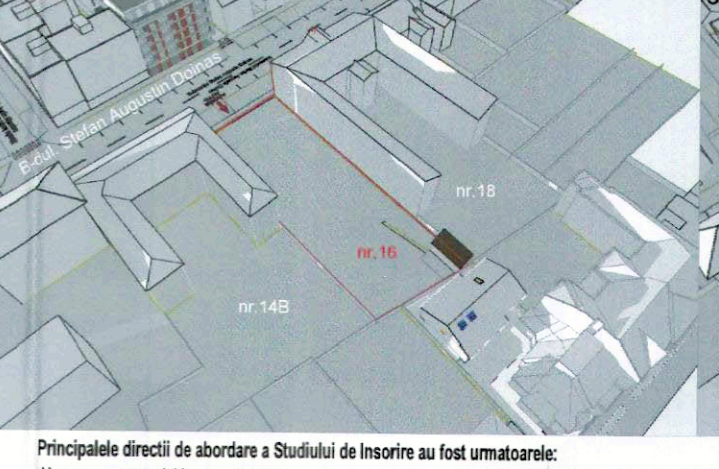
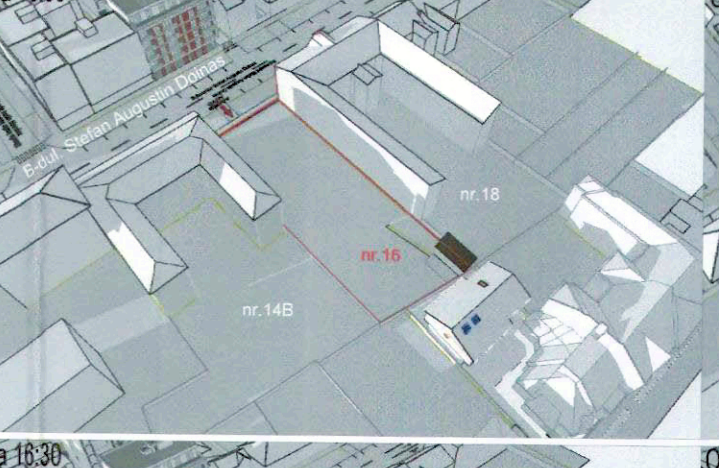
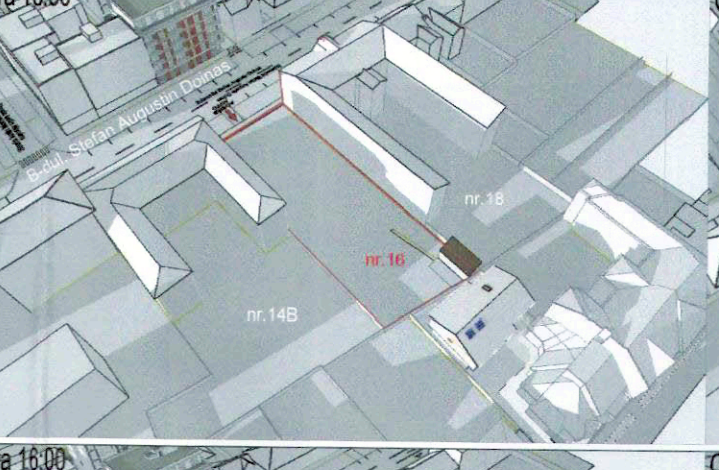
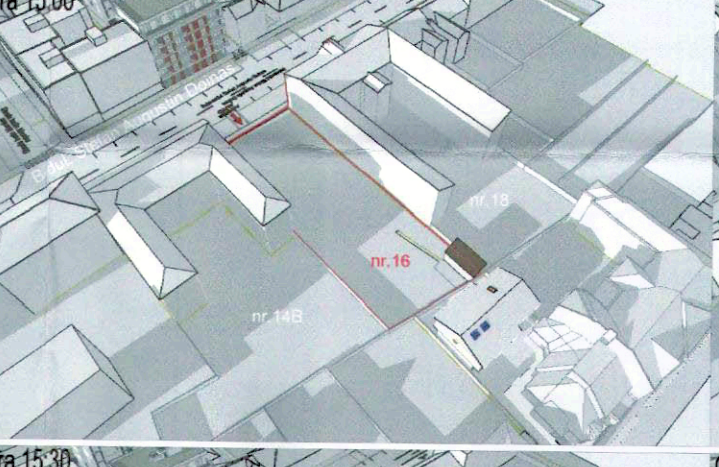
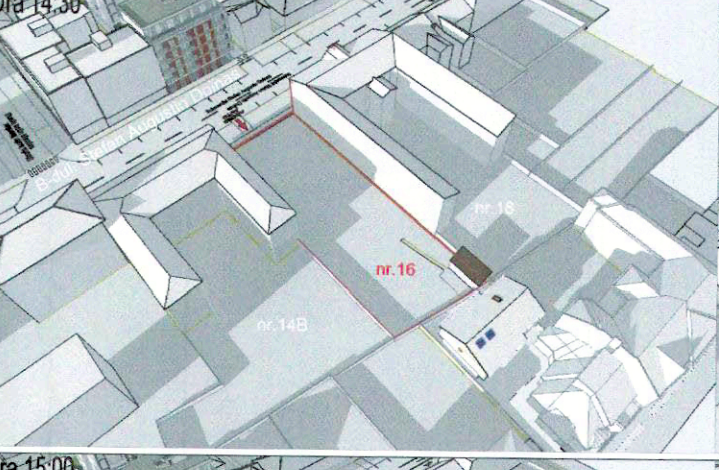
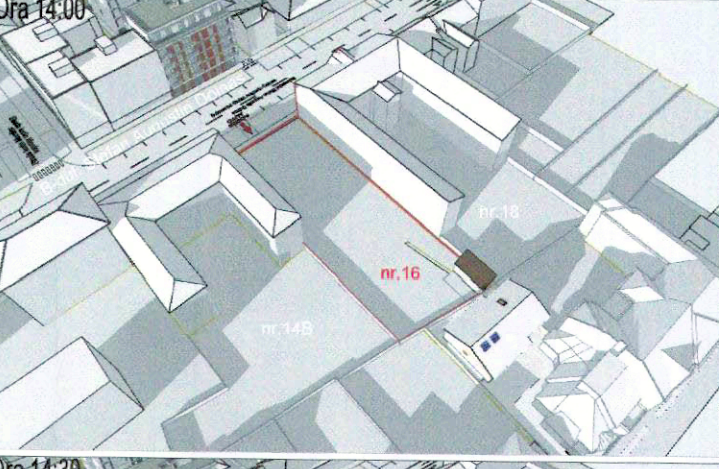
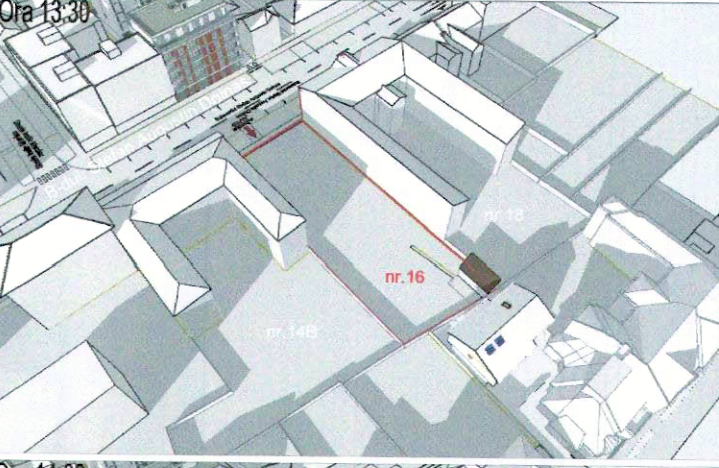
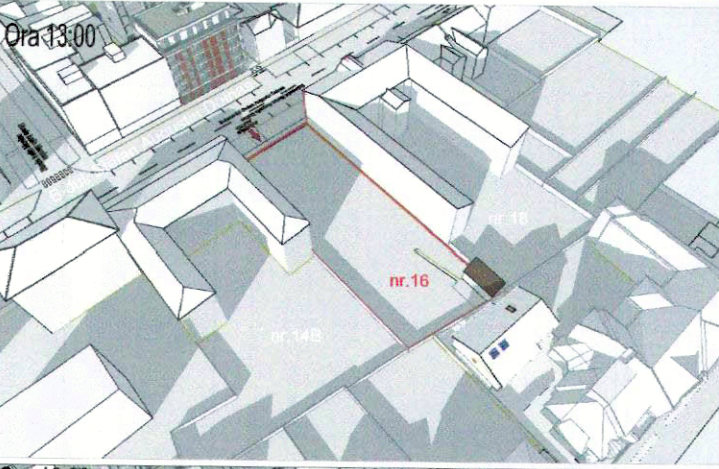
CU TERENUL LIBER DE CONSTRUCTII



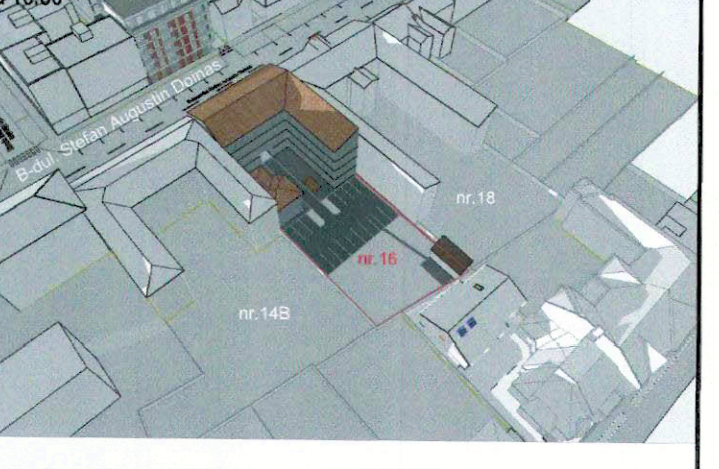
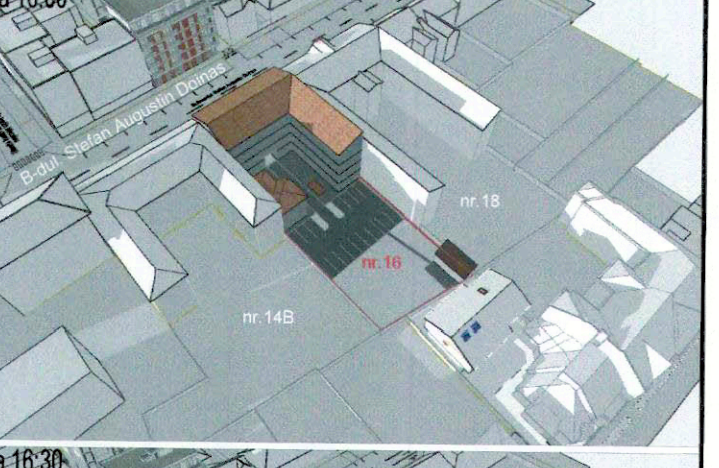
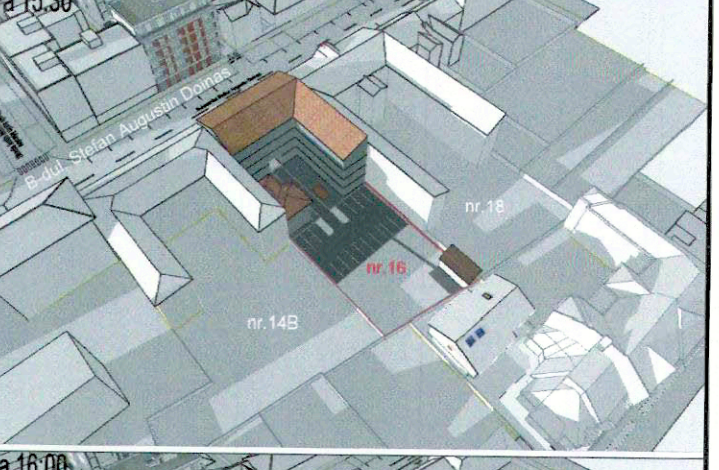
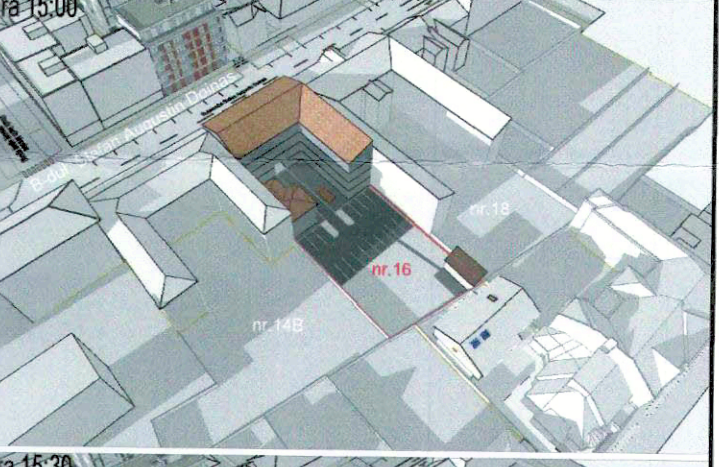
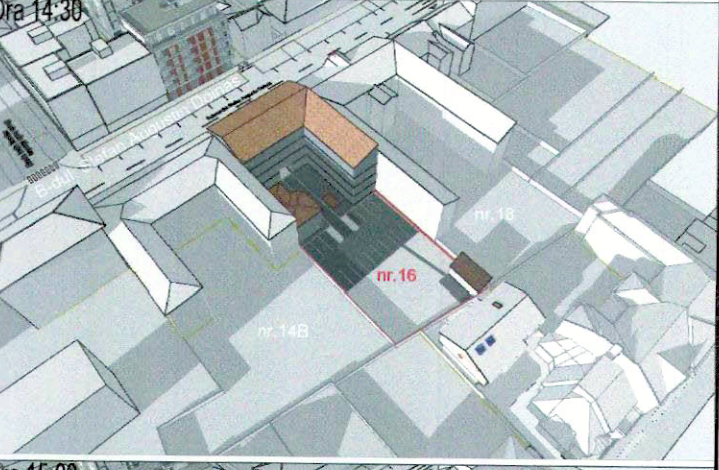
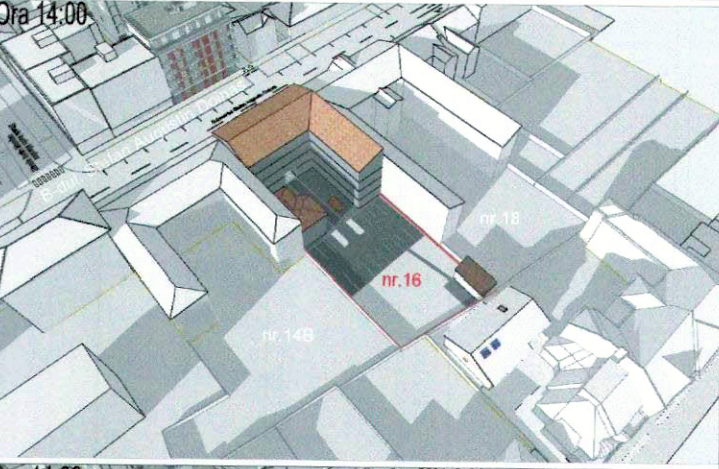
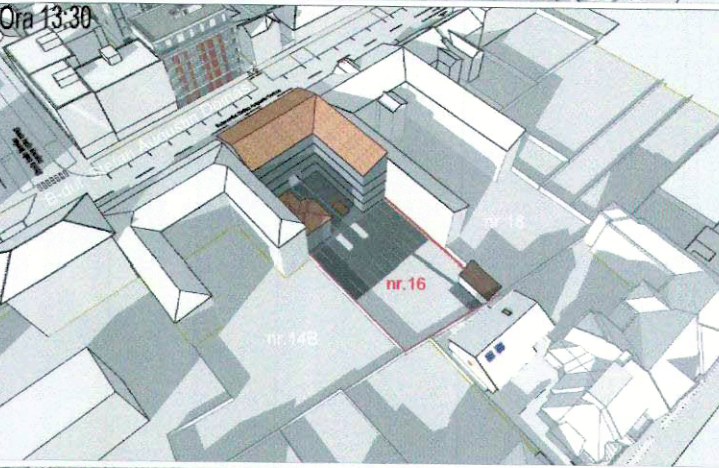
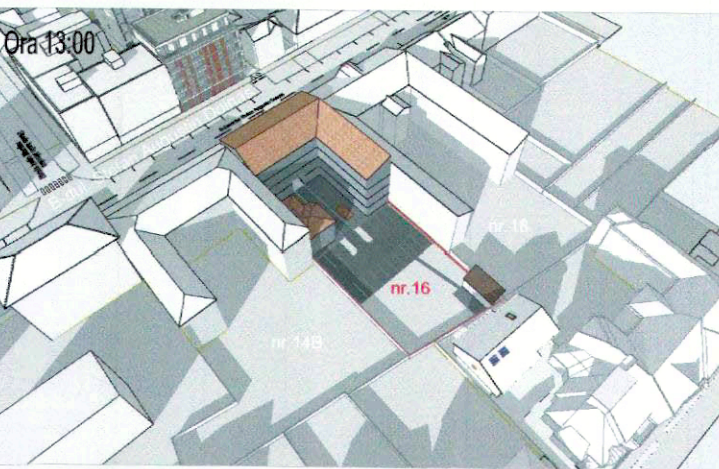
CU PROPUNEREA



CU TERENUL LIBER DE CONSTRUCTII



CU PROPUNEREA



Relatia dintre constructiile propuse in incinta reglementata si constructiile din vecinatati:

Influenta constructiilor existente in vecinatati asupra obiectivelor propuse in cadrul incintei reglementate:

Toate incaperile de locuit din constructiile propuse pe amplasament au asigurata iluminarea naturala cel putin 1/2 ore la solstitiul de iarna.

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - PUZ si RLU ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AERENTE, B-dul. Stefan Augustin Doinas, nr. 16, jud. Arad se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, alineat 1: [(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:12 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Solutia propusa pentru amplasarea, dimensiunea si conformarea volumetrica a constructiei nu genereaza niciun impact negativ asupra insoririi constructiilor existente din vecinatate. Analizele efectuate demonstreaza ca nivelul de insorire al acestora se mentine in limitele existente anterior intervenției propuse.

Pentru cazurile in care anumite fațade, apartamente sau spații funcționale din cadrul construcțiilor aferente imobilelor nr. 14B si nr. 18 de pe B-dul. Stefan Augustin Doinas nu intrunesc criteriile de insorire prevăzute de Ordinul nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică, neconformitatea este generată de configurația proprie a imobilului analizat, care își autogenerază umbrirea, independent de volumul propus.

*Acest lucru se demonstreaza cu studiului comparativ dintre varianta cu teren liber de constructii versus varianta cu teren cu propunerea volumetrica.

Principalele directii de abordare a Studiului de Insorire au fost urmatoarele:

Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania. Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: Este situat la 21°20' longitudine estică de Greenwich și 46° 9' latitudine nordică, configurația terenului, limitele amplasamentului, poziția construcțiilor in zona studiata (amplasament studiata si vecini), volumul exterior al construcțiilor. Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influențelor noii construcții asupra construcțiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 16:30. La solstitiu de iarna ziua este mai scurta decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiația luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puțin definite și mai lungi, spectrul radiației solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer și de plafonul de nori. Trebuie menționat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceiași parametri, condiții atmosferice și de vizibilitate, diferențele care au apărut datorându-se azimutului solar specific timpului.

Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. Arad 15512/27, te 0361 410000	BENEFICIAR:	TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:	400/2024
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AERENTE"	P.U.Z.	
Proiectat	arh. Holomei Oana	ADRESA: Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad		Nr.plansa	S. 02
Desenat	arh. Holomei Oana	OBIECT:	UNGHI DE PERSPECTIVA SUD - EST		
		Scara:	1:500		
		DENUMIRE PLANSĂ:	STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIU DE IARNA - 21 DECEMBRIE		
		Dec. 2024			

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 341673 Arad

Nr. cerere	145872
Ziua	10
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196976526



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str AUGUSTIN DOINAS, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	341673	700	Construcția C1 înscrisă în CF 341673-C1;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	341673-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str AUGUSTIN DOINAS, Nr. 16	S. construită la sol:72 mp; C2-CASA-CORP 2
A1.3	341673-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str AUGUSTIN DOINAS, Nr. 16	S. construită la sol:28 mp; C3-CASA-CORP 3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
93304 / 16/10/2015		
Hotărare Judecatorească nr. 11170/2009-DOSAR NR. 6636/55/2007, din 30/11/2009 emis de JUDECATORIA ARAD (; act notarial nr. 4376/03-11-2015 emis de BNP BOTOS GAVRILESCU);		
B1	Se înființează cartea funciară 341673 a imobilului cu numărul cadastral 341673/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 16199 (identificator electronic 332705) înscris în cartea funciară 332705;	A1, A1.2, A1.3
78601 / 22/05/2023 Plangere împotriva încheierii nr. 78601/22.05.2023 înregistrată de SZIVOS MONICA PRIN JUDECATORIA ARAD la data de 25.09.2023		
Înscris Sub Semnatura Privată nr. FN, din 22/05/2023 emis de KRAUSS MONIKA;		
B35	se notează respingerea cererii formulată de Krauss Monika, privind îndreptarea erorii materiale "prin radierea de sub B14 a lui KAROSSY IOSIF ALEXANDRU ATTILA și KAROSSY ANDREI LADISLAU și trecerea cotei lor pe KRAUSS ERVIN conform hot. 11170/2009, dosar nr. 6636/55/2007, radierea dreptului de suprafață aceeși sentință"	A1, A1.2, A1.3 / B.36
87203 / 09/06/2023 Plangere împotriva încheierii nr. 87203/09.06.2023 înregistrată de JUDECATORIA ARAD PENTRU SZIVOS MONICA la data de 17.10.2023		
Înscris Sub Semnatura Privată nr. CERERE DE REEXAMINARE FN / 2023 (PARTEA 1 ȘI PARTEA 2), din 08/06/2023 emis de SZIVOS MONICA; Înscris Sub Semnatura Privată nr. FN, din 22/05/2023 emis de KRAUSS MONIKA; Înscris Sub Semnatura Privată nr. CERERE DE REEXAMINARE FN / 2023 (PARTEA 1), din 08/06/2023 emis de SZIVOS MONICA; Înscris Sub Semnatura Privată nr. CERERE DE REEXAMINARE FN / 2023 (PARTEA 2), din 08/06/2023 emis de SZIVOS MONICA;		
B36	Se notează respingerea cererii de reexaminare formulată de SZIVOS MONICA, privind înch.c.f.nr.78601/22-05-2023, cu menținerea soluției inițiale	A1, A1.2, A1.3
121686 / 25/08/2023		
Hotărare Judecatorească nr. SC 3867/DOSAR NR. 6820/55/2018, din 15/07/2022 emis de JUDECATORIA ARAD; Act Notarial nr. 4030 / 2023, din 24/08/2023 emis de NP LANG NORBERT ALEX;		
B40	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de ieșire din indiviziune în rangul înch.cf.nr. 14939/15.02.2017 și cu titlu de moștenire în rangul înch.cf.nr. 12533/09.02.2018, ca urmare a sistării stării de coproprietate, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 72/700	A1 / B.60
	1) PROKAI ILDIKO-MARIA	
	OBSERVAȚII: cota actuală de 36/700 parte, din cota de 108/700 parte reprezintă teren aferent ap.nr. 3	
B43	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare în rangul înch.	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B43	cf.nr. 56945/09.05.2022, ca urmare a sistării stării de coproprietate, dobandit prin Convenție, cota actuala 83/700 1) URSACHI DANIELA-FLORINA	
B44	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. cf.nr. 66125/30.05.2022, ca urmare a sistării stării de coproprietate, dobandit prin Convenție, cota actuala 166/700 1) TARA PLAN SRL OBSERVATII: cota actuala de 166/700 parte teren aferent ap.nr. 1	A1
B45	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de atribuire ca urmare a sistării stării de coproprietate, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) PROKAI ILDIKO MARIA	A1.2
B46	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de atribuire ca urmare a sistării stării de coproprietate, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) URSACHI DANIELA-FLORINA	A1.3
144336 / 19/10/2023		
Act Notarial nr. 5058, din 17/10/2023 emis de Lang Norbert Alex;		
B50	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 134/700 1) URSACHI DANIELA-FLORINA, casatorita cu 2) URSACHI CLAUDIU-ȘTEFAN	A1
56 / 03/01/2024		
Act Notarial nr. 6227, din 15/12/2023 emis de Lang Norbert Alex;		
B58	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 209/700 1) URSACHI DANIELA-FLORINA, casatorita, bun propriu	A1
91494 / 14/08/2024		
Act Notarial nr. 3782, din 13/08/2024 emis de Lang Norbert Alex;		
B60	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 36/700 1) URSACHI DANIELA-FLORINA, casatorita, bun propriu OBSERVATII: cota teren af ap.3	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14939 / 15/02/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 11170, din 30/11/2009 emis de Judecatoria Arad-dosar nr.6636/55/2007;		
C2	se inscrie servitutea de trecere pe parcela top.nr.300/1 in favoarea parcelei cu top.nr.300/2	A1

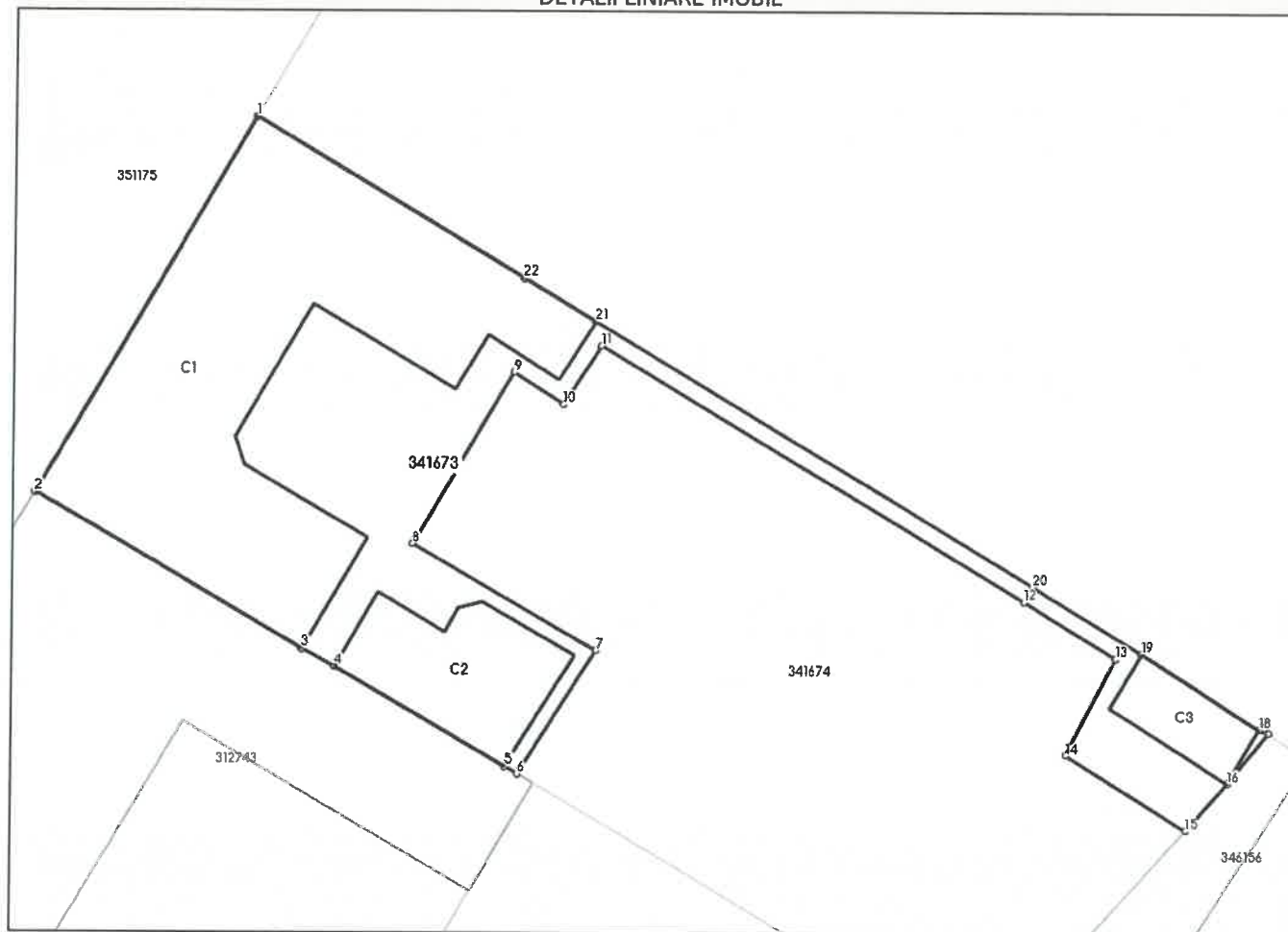
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
341673	700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	700	-	LOT 1	-	Se notează servitute de trecere pe lotul 1 (fost nr. top. 300/1) în favoarea lotului 2 (fost nr. top. 300/2), precum și o servitute de trecere pe lotul 2 (fost nr. top. 300/2) în favoarea lotului 1 (fost nr. top. 300/1-Ap 6) conform expertizei și a sentinței civile nr. 11170/30.11.2009 - Judecătoria Arad

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	341673-C1	construcții de locuințe	359	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 359 mp; C1-CASA-CORP 1
A1.2	341673-C2	construcții de locuințe	72	Cu acte	S. construită la sol: 72 mp; C2-CASA-CORP 2
A1.3	341673-C3	construcții de locuințe	28	Cu acte	S. construită la sol: 28 mp; C3-CASA-CORP 3

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	24.674
3	4	2.091
5	6	0.84
7	8	12.001
9	10	3.311
11	12	28.062
13	14	6.153
15	16	3.607
17	18	0.601
19	20	7.238
21	22	4.729

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	17.595
4	5	11.163
6	7	8.25
8	9	11.249
10	11	3.937
12	13	6.169
14	15	8.0
16	17	3.7
18	19	7.965
20	21	29.041
22	1	17.695

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

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

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

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

Data și ora generării,

10/11/2025, 17:08

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 341674 Arad

Nr. cerere	145873
Ziua	10
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100196976235	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str AUGUSTIN DOINAS, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	341674	873	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
93304 / 16/10/2015		
Hotarare Judecatoreasca nr. 11170/2009-DOSAR NR. 6636/55/2007, din 30/11/2009 emis de JUDECATORIA ARAD (; act notarial nr. 4376/03-11-2015 emis de BNP BOTOS GAVRILESCU;;)		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 341674 a imobilului cu numarul cadastral 341674/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 16199 (identificator electronic 332705) in scris in cartea funciara 332705;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 1868/DOSAR NR. 16536/55/2012, din 06/03/2012 emis de JUDECATORIA ARAD (Sentinta civila nr.11170/30.11.2009, dosar nr.6635/55/2007 pronuntata de Judecatoria Arad);		
B2	Se noteaza admiterea plangerii impotriva incheierii de respingere nr. 56733/15.10.2012 a OCPI Arad si se infiinteaza coala de CF.332705 Arad ca urmare a sistarii apartamentarii imobilelor inscrise in , CF 307656, CF 307656 C1-U1, CF 307656 C1-U2, CF 307656 C1-U3, CF 307656C1-U4.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 332705/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 44038 din 11/06/2013;		
67 / 03/01/2024		
Act Notarial nr. 6227, din 15/12/2023 emis de Lang Norbert Alex;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) URSACHI DANIELA-FLORINA, casatorita, bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

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

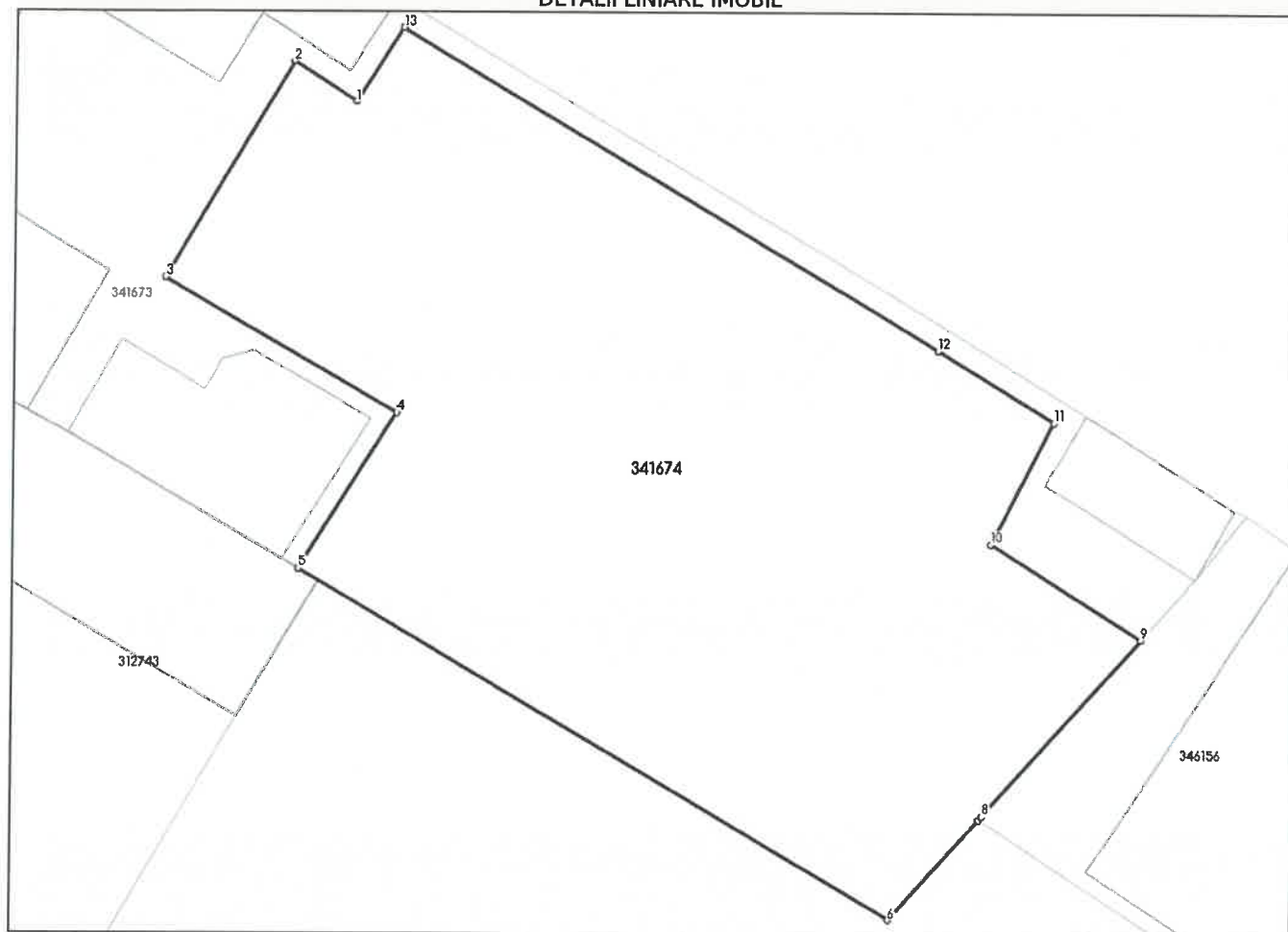
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
341674	873	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	873	-	LOT 2	-	Se noteaza servitute de trecere pe lotul 1 (fost nr. top. 300/1) în favoarea lotului 2 (fost nr. top. 300/2), precum și o servitute de trecere pe lotul 2 (fost nr. top. 300/2) în favoarea lotului 1 (fost nr. top. 300/1-Ap 6) conform expertizei și a sentinței civile nr. 11170/30.11.2009 - Judecătoria Arad

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.311

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	11.249
3	4	12.001
4	5	8.25
5	6	30.852
6	7	6.063
7	8	0.231
8	9	10.639
9	10	8.0
10	11	6.153
11	12	6.169
12	13	28.062
13	1	3.937

** 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,

10/11/2025, 17:08

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 1011 / 2025

Întocmit astăzi, 14/05/2025, privind cererea 57215 din 13/05/2025
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: TARA PLAN SRL
2. Executant: ILLE ROBERT-BOGDAN
3. Denumirea lucrărilor recepționate: RECEPTIE TEHNICA
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1	09.05.2025	inscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL
1802	06.11.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	13.05.2025	inscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1011 au fost recepționate 1 propuneri:

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

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 1573mp din perimetrul imobilelor inscrite in CF nr.341673 si 341674 situat in intravilanul loc. Arad, str. Augustin Doinas nr.16.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 1802/06.11.2024

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.

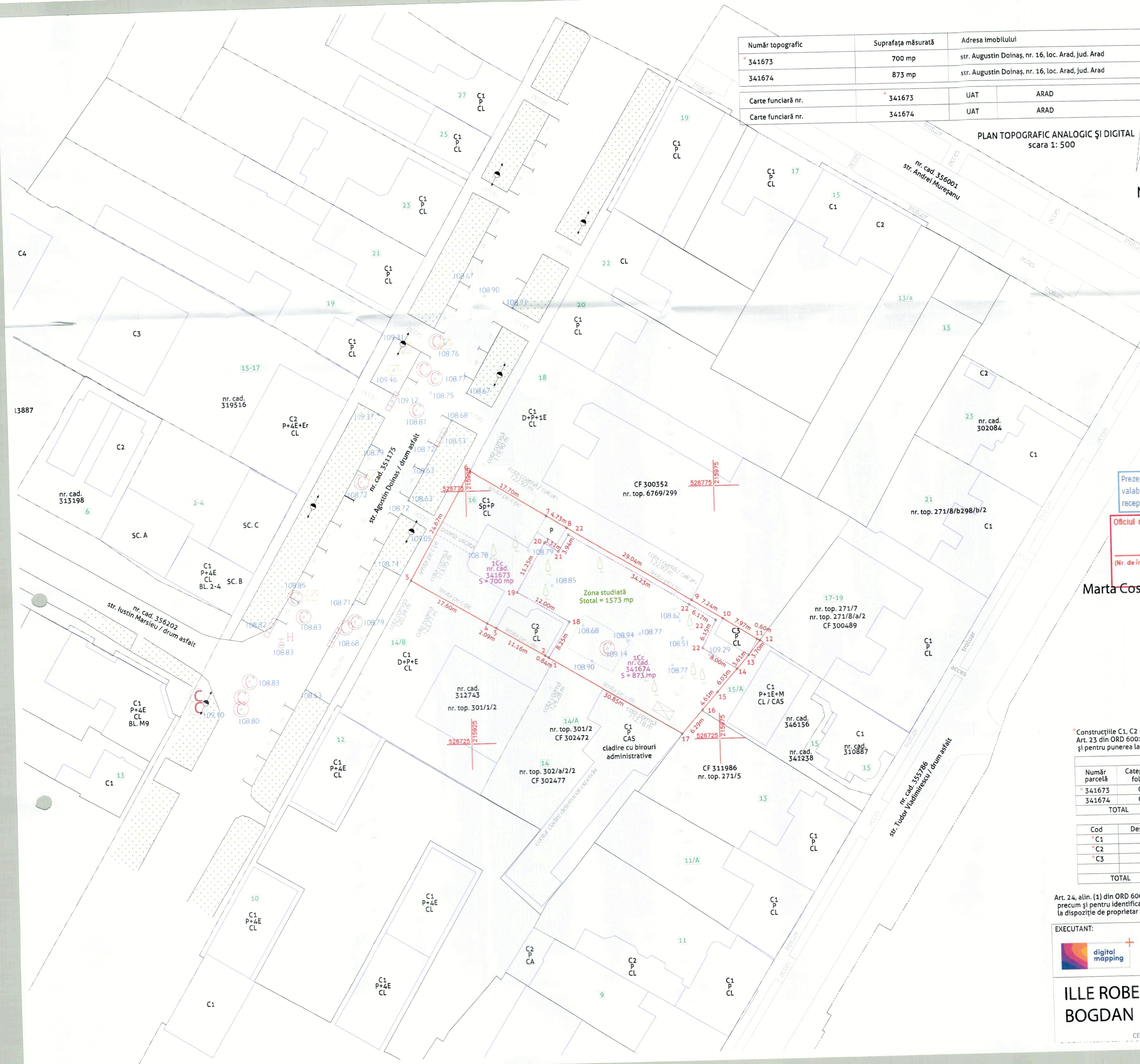
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
341674	Avertizare	Receptia 57215/13.05.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 341674 pe o suprafata de 873 mp!
341673	Avertizare	Receptia 57215/13.05.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 341673 pe o suprafata de 700 mp!
-	Avertizare	Receptia 57215/13.05.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 57215/13.05.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

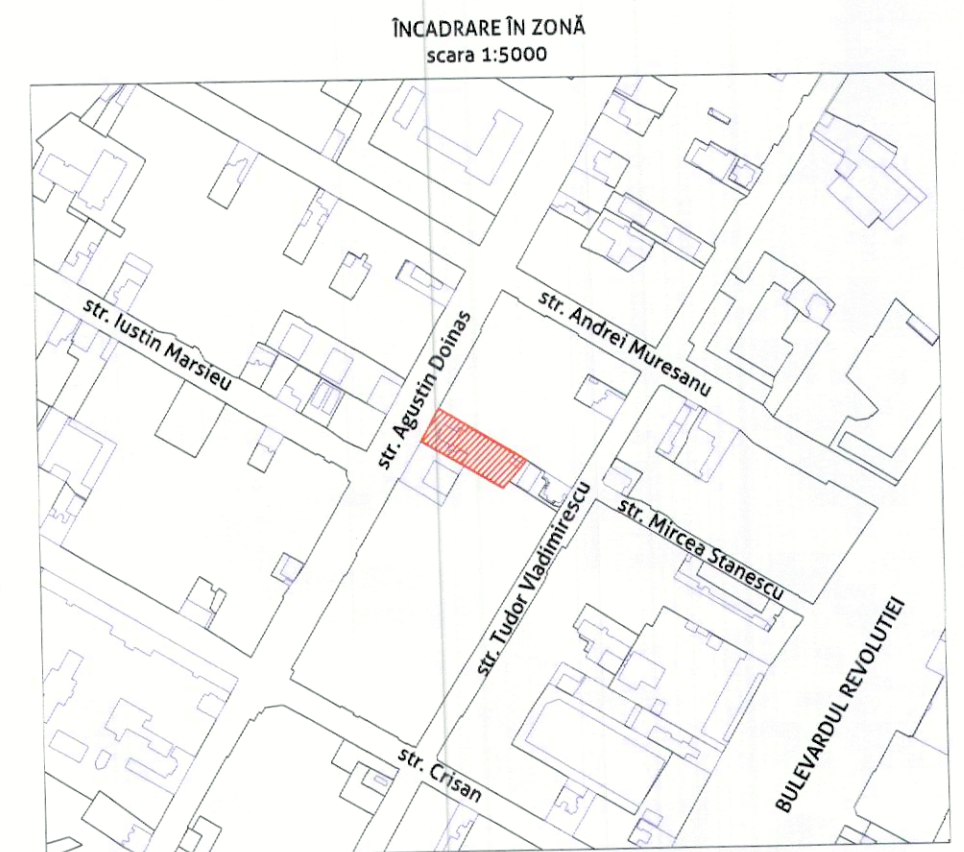
Inspector
MARTA COSTAN

Marta Costan



Număr topografic	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
* 341673	700 mp	str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad	
341674	873 mp	str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad	
Carte funciară nr.	* 341673	UAT	ARAD
Carte funciară nr.	341674	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
scara 1: 500



- LEGENDĂ
- delimitarea imobilului
 - delimitarea construcțiilor
 - limită de proprietate
 - gard zidărie
 - gard plasă sârmă
 - cotă nivel
 - capac vizitare canal
 - gaz
 - copac
 - fântână
 - robinet

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 1011 / data 14.05.2025

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
5715/13.05.2025
(Nr. de înregistrare/data)
Recepționat

Marta Costan

nr. cad. 341673 și nr. cad. 341674		Outline points coord.		Lengths sides L[i,i+1]
No. Pnt.		X [m]	Y [m]	
1		526741.755	215940.943	0.840
2		526742.183	215940.220	11.163
3		526747.828	215930.589	2.091
4		526748.820	215928.748	17.595
5		526757.656	215913.532	24.674
6		526778.990	215925.929	17.695
7		526769.853	215941.083	4.729
8		526767.414	215945.134	29.041
9		526752.491	215970.048	7.258
10		526748.730	215976.232	7.965
11		526744.476	215982.966	0.601
12		526744.250	215983.523	3.700
13		526741.387	215981.179	3.607
14		526738.691	215978.783	10.639
15		526730.739	215971.715	6.294
16		526726.060	215967.505	30.852
A(1)=1573.28mp P=178.727m				

* Construcțiile C1, C2 și C3 sunt înscrise în CF 341673
Art. 23 din ORD 600: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A. Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
* 341673	Cc	700	teren împrejmuit parțial cu gard, limita pe construcții
341674	Cc	873	
TOTAL		1573	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mențiuni
* C1	CL	358.6	Casă (Sp+P); Construcție înscrisă în CF 341673-C1
* C2	CL	71.8	Casă - Corp 2 (P)
* C3	CL	28.4	Casă - Corp 3 (P)
TOTAL		458.8	

Art. 24, alin. (1) din ORD 600: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate pu la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

EXECUTANT:		BENEFICIAR:		FORMA
 SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice + cadastru + GIS ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3; Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro		SC TARA PLAN SRL str. Tudor Vladimirescu, 15/A, mun. Arad, jud. Arad		AZ
ILLE ROBERT-BOGDAN Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN Date: 2025.05.13 12:53:50 +03'00'		SCARA 1:500 1:5000 M. NEAGRĂ 75		FAZ PUZ /
CERTIFICAT DE AUTORIZARE		PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare obținerii PUZ și RLU pentru imobilele înscrise în CF 341673, imobil având nr. cad. 341673 și CF 341674, imobil având nr. cad. 341674 situate pe str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud.		

Ca urmare a cererii adresate de către TARA PLAN S.R.L., cu sediul în Municipiul Arad, strada Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, județul Arad, înregistrată cu nr. 12524 din 12.02.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 17818 din 27.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 07 din 24.03.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Augustin Doinaș, nr. 16, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673 – Arad, respectiv nr. 341674 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 1.573,00 mp.

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

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 300352 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 18;
- **la vest:** Bulevardul Augustin Doinaș, identificat prin C.F. nr. 351175 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 346156 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 15/A, respectiv C.F. nr. 311986 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 13;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 312743 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 14/B, respectiv C.F. nr. 302472 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 14/A și C.F. nr. 302477 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 14.

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:** terenurile sunt situate în ZIR 3, SIR 5, subunitatea funcțională Lm III 50 – Locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+3, conform Plan Urbanistic pentru zona construită protejată, “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014;
- **folosința actuală:** Curți construcții, suprafața totală de 1.573,00 mp, proprietăți private, intravilan;
- **funcțiuni propuse:** locuire colectivă și servicii

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,6;
- Regimul de înălțime maxim propus:
 - **Zona funcțională Z1** – S+P+3E, cu o înălțime maximă propusă de 20,00 metri.
 - **Zona funcțională Z2** – P, cu o înălțime maximă propusă de 7,00 metri.
 - **Zona funcțională Z3** – P, cu o înălțime maximă propusă de 5,00 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. 1802 din 06.11.2024.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 20.02.2025.

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

- accesul auto/pietonal se va realiza din Bulevardul Augustin Doinaș, aflat la vest 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 rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcărilor necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 1802 din 06.11.2024.

- Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

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

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

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

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

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

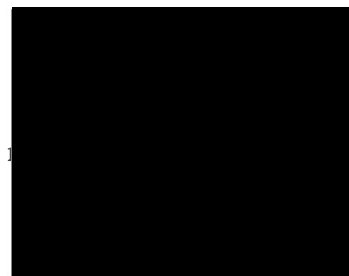
Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

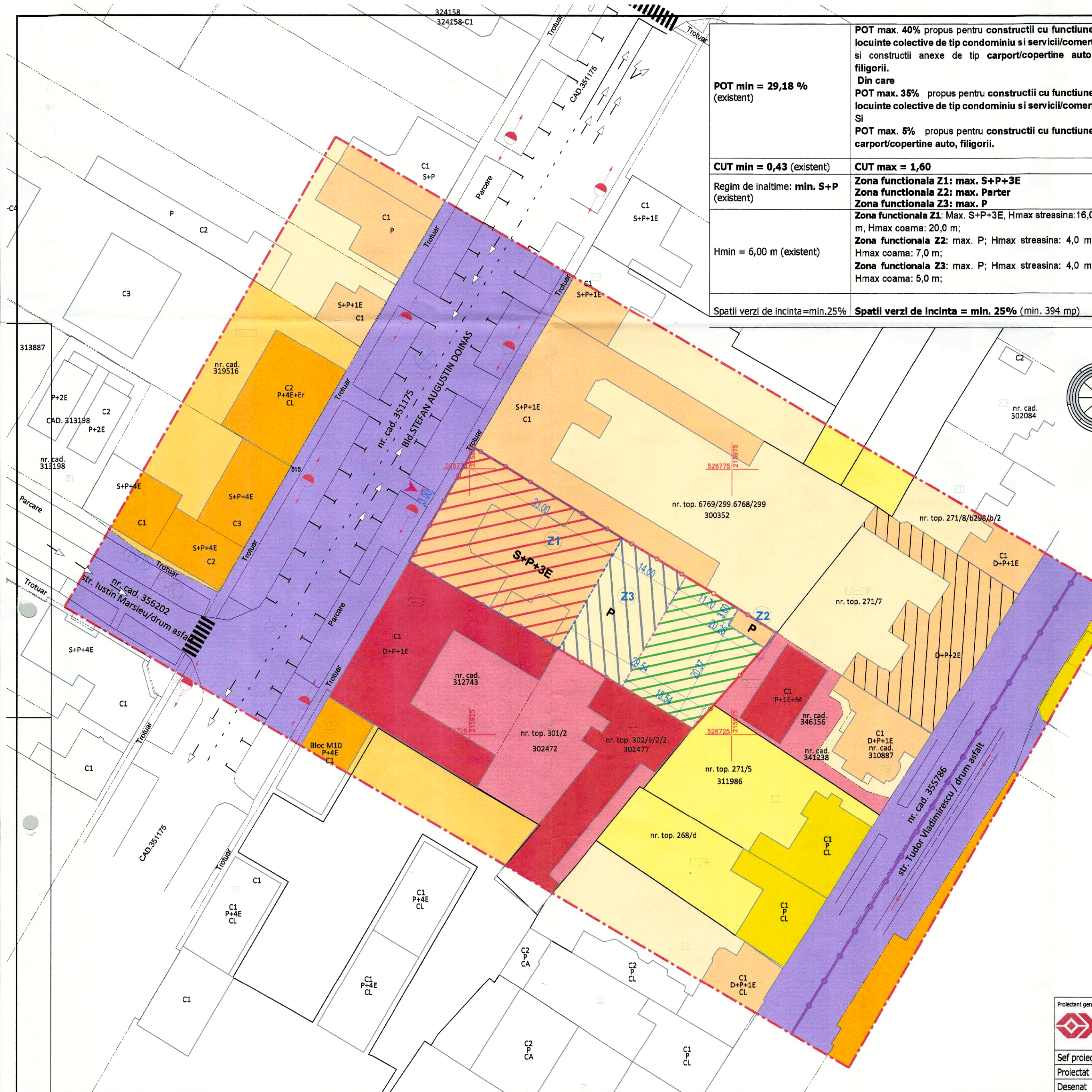
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1802 din 06.11.2024, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 20.02.2025.

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

ARHITECT ȘEF

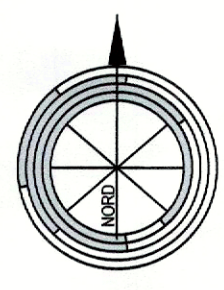
arh. E





POT min = 29,18 % (existent)	POT max. 40% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert si constructii anexe de tip carport/copertine auto, filigorii. Din care POT max. 35% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert si POT max. 5% propus pentru constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii.
CUT min = 0,43 (existent)	CUT max = 1,60
Regim de inaltime: min. S+P (existent)	Zona functionala Z1: max. S+P+3E Zona functionala Z2: max. Parter Zona functionala Z3: max. P
Hmin = 6,00 m (existent)	Zona functionala Z1: Max. S+P+3E, Hmax streasina:16,0 m, Hmax coama: 20,0 m; Zona functionala Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m; Zona functionala Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;
Spatii verzi de incinta=min.25%	Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-constructii cu functiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter , inclusiv constructii anexe (carporturi, umbrare, filigorii) (maxim 40%)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%



STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

2 CONCEPTUL PROPU

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 07 din 24.03.2025
Arhitect:șef,

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
 - LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de inaltime maxim S+P+3E (ZONA Z1)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z3)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z2)
- Z1, Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE**
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de inaltime maxim S+P+3E - PROPU
 - ZONA PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P - PROPU
 - ZONA VERDE DE INCINTA, IN PROPORITIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFATA PARCELEI - AMPLASARE CU CARACTER ORIENTATIV - PROPU



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		S.C. TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.:
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512, tel. 0749. [redacted], e-mail: [redacted]		DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Sef proiect		arh. Tuța Andreea		Scara:		OBIECT:		S.O.
Proiectat		arh. Holomei Oana		1:500		DENUMIRE PLANSĂ:		
Desenat		arh. Holomei Oana		Dec. 2024		CONCEPTUL PROPU		

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad.12524/A5/24.03.2025

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente
- Amplasament - mun. Arad, str. Șt. Augustin Doinaș nr.16, CF 341673, CF 341674
- Beneficiar: SC TARA PLAN SRL
- Proiectant arhitectura– SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr.400/2024

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. 12524/12.02.2025 și completările depuse cu nr.17818/27.02.2025 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 06.03.2025-16.03.2025, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 06.03.2025 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 20.02.2025.

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	N		Data
Verificat	Șef serviciu	arh.		20 MAR. 2025
Elaborat	Consilier	A		17.03.2025

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente
- Amplasament - mun. Arad, str.Șt.Augustin Doinaș nr.16, CF 341673, CF 341674
- Beneficiar: SC TARA PLAN SRL
- Proiectant arhitectura– SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr.400/2024

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

-
-
-

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

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

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

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

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

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	06.03.2025-16.03.2025
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. 43984 / A5 /08.07.2025

Către,

TARA PLAN S.R.L.
Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, județul Arad

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE” pentru imobilele identificate prin C.F.-urile nr. 341673 – Arad, respectiv nr. 341674 - 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 **27.05.2025**, 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 *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*;

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

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

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

Arhitect Șef,

Arh. Emilian - Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		08.07.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		08.07.2025

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. – Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente

Amplasament: - intravilan municipiul Arad, str.Șt.A.Doinaș nr.16

Beneficiar: SC TARA PLAN SRL

Proiectant: - SC TARA PLAN SRL, arh. RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 400/2024

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.43984/13.05.2025, 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 02.06.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 02.06.2025-16.06.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str.Tudor vladimirescu nr.15A, nr.13, nr.14/A, nr.14, nr.14/B, nr.18, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Prin adresa înregistrată cu nr.54509/16.06.2025, au fost transmisă o contestație referitoare la intenția de construire a unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la nr. 16, având ca beneficiar SC TARA PLAN SRL. Petentul a invocat lipsa consultării directe cu asociația de locatari, riscuri privind structura de rezistență a imobilului existent și obstrucționarea luminii naturale.

În urma redirecționării solicitării către inițiatorul și elaboratorul documentației urbanistice, aceștia au transmis, prin adresa nr. 57540/25.06.2025, un răspuns justificativ, care a fost transmis contestatarului, precizând următoarele:

- Informarea publicului s-a realizat conform prevederilor legale, prin afișarea panourilor de informare și transmiterea notificărilor către autoritatea locală;
- Eventualele aspecte tehnice privind stabilitatea imobilelor vor fi analizate în etapa de autorizare a construcției, pe baza unei expertize tehnice specializate;
- Regimul de înălțime propus (P+3E) respectă prevederile PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014;
- Studiul de însorire elaborat atestă că noua construcție nu va afecta suplimentar nivelul de însorire al imobilului situat la nr. 18.

Se menționează disponibilitatea elaboratorului de a oferi clarificări suplimentare, atât prin intermediul Primăriei, cât și prin contact direct.

Prin adresa nr. 54514/16.06.2025, au fost transmise o serie de întrebări referitoare la proiectul urbanistic propus pentru imobilul situat la nr. 16. Principalele solicitări au vizat existența unui studiu de impact privind rezistența construcției în cazul lărgirii accesului,

clarificarea alipirii clădirilor, programul de lucru al șantierului, precum și înălțimea viitoarei clădiri și impactul asupra însoririi proprietății sale.

Prin adresa nr. 57526/25.06.2025, inițiatorul documentației a transmis răspunsuri detaliate, precizând următoarele:

- În ceea ce privește studiul de rezistență pentru lărgirea intrării, această etapă de urbanism nu prevede detalii tehnice, acestea urmând a fi realizate în fazele ulterioare, în cadrul expertizelor tehnice necesare autorizării de construire.
- Clădirile existente sunt alipite conform reglementărilor urbanistice specifice zonei, iar situația de alipire va fi menținută.
- Programul de lucru al viitorului șantier va respecta normele legale privind zilele și orele de lucru.
- Noua construcție va avea o înălțime maximă de 16 m la streșină, față de înălțimea de 14,20 m a calcanului clădirii existente la nr. 18. Studiul de însorire realizat arată că viitoarea clădire nu va afecta suplimentar nivelul de lumină naturală al proprietății în cauză, deoarece umbrirea actuală este generată de configurația și înălțimea propriei clădiri.

Toate aceste prevederi respectă regimul de înălțime și indicatorii urbanistici aprobați prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona centru protejat, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Inițiatorul proiectului a exprimat deschiderea pentru furnizarea de informații suplimentare și a subliniat importanța unei dezvoltări urbanistice armonioase, care să țină cont de interesele comunității.

Prin adresa nr. 54515/16.06.2025, au fost semnalate o serie de întrebări și nelămuriri privind PUZ-ul referitor la construcția planificată la nr. 16, solicitând clarificări tehnice și studii de impact asupra demolării, stabilității construcțiilor învecinate, însoririi, circulației și programului de lucru al șantierului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, care, prin adresa nr. 57532/25.06.2025, a oferit următoarele răspunsuri:

1. Demolare și impact asupra construcțiilor adiacente: Nu este prevăzută demolarea integrală a construcției existente la acest stadiu al PUZ-ului, care stabilește doar funcțiunile și indicatorii urbanistici. Detaliile tehnice privind consolidarea și impactul asupra clădirilor vecine vor fi tratate în faza ulterioară, la elaborarea proiectului tehnic și obținerea autorizației de construire.
2. Însorirea clădirii de la nr. 18: Studiul de însorire atașat arată că noua construcție propusă, cu regim maxim de înălțime permis de 16 m, nu afectează semnificativ însorirea curții clădirii de la nr. 18, care este deja umbrită parțial de propriul său calcan. Proiectul respectă reglementările urbanistice aprobate pentru zonă.
3. Impactul lărgirii intrării la nr.16: Detalii tehnice și studii de rezistență privind modificările structurale, inclusiv lărgirea intrării, vor fi realizate și prezentate în fazele ulterioare de autorizare și proiectare.
4. Alipirea noii construcții de clădirea de la nr. 18 și accesul în spate: Clădirile vor rămâne alipite conform situației actuale, iar accesul în spatele acestora nu este posibil nici în prezent, acest aspect fiind specificat în documentația de urbanism.
5. Programul și orele de lucru pe șantier: Execuția lucrărilor va începe numai după parcurgerea tuturor etapelor legale, iar programul de lucru va respecta orele legale de liniște.
6. Studiu de impact asupra circulației: Pentru diferența de 9 apartamente suplimentare propuse, nu este necesară elaborarea unui studiu de impact rutier, dar vor fi obținute toate avizele necesare de la Poliția Rutieră, Comisia de Sistematizare a Circulației și administratorul drumului public.
7. Considerând că răspunsurile furnizate acoperă toate aspectele semnalate, inițiatorul PUZ-ului exprimă deschiderea de a oferi informații suplimentare.

Prin adresa nr. 53583/11.06.2025, au fost semnalate o serie de solicitări privind lucrările planificate pentru refacerea finisajelor calcanului laturii sud-vest a imobilului său, în contextul

construirii unui nou imobil adiacent, conform PUZ-ului aprobat. Principalele puncte ridicate sunt: posibilitatea refacerii finisajelor dacă se construiește imobilul adiacent, măsurile de protejare și consolidare a fundațiilor clădirii vechi de 125 de ani afectate de lucrările de săpătură, precum și existența unui studiu de însorire privind impactul noii construcții, care va fi mai înaltă decât coama calcanului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului documentației PUZ pentru un răspuns motivat.

Prin adresa nr. 57542/25.06.2025, inițiatorul documentației a răspuns astfel:

1. În prezent, imobilul de la nr.18 este alipită de clădirea de la nr.16 pe calcanul sud-vest. Refacerea finisajelor calcanului este posibilă numai cu acordul proprietarului vecin. Până în prezent, asociația de proprietari nu a făcut demersuri în acest sens. Termoizolația menționată nu există pe calcanul respectiv, care este tencuit simplu, iar aplicarea unui termosistem ar depăși proprietatea imobilului.

2. La etapa actuală de urbanism nu se stabilesc detalii tehnice de consolidare a fundațiilor, acestea fiind obiectul etapelor ulterioare, când se vor elabora expertize tehnice obligatorii pentru obținerea autorizației de construire.

3. Regimul maxim de înălțime al noii construcții este conform PUZ-ului aprobat, respectiv P+3E. Studiul de însorire anexat confirmă că proiectul propus respectă reglementările de urbanism și nu modifică semnificativ însorirea curții imobilului nr.18, care este parțial umbrită în prezent de forma și înălțimea propriei clădiri.

Inițiatorul subliniază importanța dezvoltării armonioase a zonei centrale pentru întreaga comunitate, asigurând deschiderea pentru furnizarea de informații suplimentare.

Prin adresa nr. 54195/13.06.2025, Asociația de Proprietari de la nr.18 a exprimat următoarele observații privind proiectul edilitar propus pe proprietatea nr.16, care prevede dezvoltarea unui imobil cu destinație locuințe colective, spații comerciale și servicii:

1. Scepticism privind utilitatea proiectului – Se menționează riscul transformării unei zone rezidențiale într-una sufocată de spații cu altă destinație, ceea ce ar crește traficul și ar accentua dificultățile de parcare pentru proprietari.

2. Îngrijorări privind regimul de înălțime – Imobilul propus, cu 4-5 nivele, ar putea afecta accesul la lumina naturală și vegetația, diminuând confortul locatarilor.

3. Risc de afectare a structurii clădirii existente – Cele două imobile ar fi alipite, iar demolarea construcției de la nr.16 ar putea periclita structura imobilului istoric de la nr.18, care are peste 100 de ani, cu riscuri majore asupra fisurilor existente.

4. Necesitatea acordului pentru alipire – În viitor, la solicitarea autorizației de construire, va fi necesar acordul vecinilor limitrofi.

De asemenea, s-au solicitat clarificări privind: tipul exact al activităților non-rezidențiale ce vor funcționa, modul de execuție (consolidare cu supraconstruire sau demolare și construcție nouă) și garanții privind menținerea integrității structurii clădirii învecinate, inclusiv eventuale asigurări pentru riscuri.

Răspunsul inițiatorului documentației, transmis prin adresa nr. 57540/25.06.2025, cuprinde următoarele clarificări:

- Conform reglementărilor din PUZ -Zona Construita Protejata aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014 este permis regimul de înălțime P+3E și funcțiuni mixte (locuințe, birouri, spații comerciale etc.) în zonă. Funcțiunile propuse corespund reglementărilor actuale.

- Proiectul asigură locurile de parcare necesare integral pe teren privat, conform normelor legale și HCLM Arad nr.187/2024, eliminând astfel problema parcarilor pe domeniul public.

- Regimul de înălțime maxim propus respectă PUZ-ul aprobat, iar studiul de însorire atașat demonstrează că noua construcție nu va afecta lumina naturală și confortul locatarilor de la nr.18, întrucât există o autoumbrire generată de clădirea actuală.

- Afirmția privind peretele comun între imobile este incorectă; cele două clădiri au ziduri proprii separate, iar demolarea se va realiza cu respectarea normelor tehnice.

- Clădirile sunt alipite conform aliniamentului stradal specific zonei, iar acest aspect va fi păstrat.

- Spațiile non-rezidențiale vor fi limitate la parter și destinate unor activități ușoare (birouri notariale, avocatură, servicii cosmetice), fără generare de trafic greu sau poluare fonică.

- Modul de execuție final (consolidare sau demolare + construcție nouă) se va stabili în etapele următoare, pe baza avizelor tehnice și expertizelor obligatorii (expertiză de rezistență, studii geotehnice).

- Pentru protecția clădirilor vecine, inclusiv cea de la nr.18, vor fi realizate expertize tehnice, iar constructorii vor avea obligații contractuale și asigurări pentru eventualele riscuri.

- Inițiatorul proiectului și autoritățile rămân deschise pentru orice alte clarificări, subliniind importanța unei dezvoltări urbane armonioase în beneficiul comunității.

Raspunsurile împreună cu studiile de însorire anexate au fost transmise contestatarilor în data de 26.06.2025.

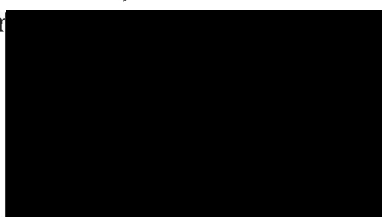
Până la aceasta data nu am primit alte sesizări.

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 revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef

Arh.En



	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei	08 JUL 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	02.07.2025

Red. A.G./2ex



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100

<http://www.cjarad.ro>



ISO 9001

LL-C (Certification)

Fax. 0040-357-731280

consiliul@cjarad.ro



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Tara Plan S.R.L. prin proiectant Tuțu Andrea, având sediul social în Mun. Arad, Str Tudor Vladimirescu nr. 15A, cod poștal 310010, jud. Arad, e-mail danielaursachi@gmail.com, înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr. 24371 din 15.10.2025, completări depuse cu adresa, înregistrată la Consiliul Județean Arad cu nr. 26224 din 06.11.2025

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

AVIZ

Nr. 30 din 07.11.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism "Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", intravilan Municipiul Arad, județul Arad, generat de imobilele: CF 341673 Arad și CF 34371 Arad

Inițiator: S.C. Tara Plan S.R.L.

Proiectant general: S.C. Tara Plan S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Andrea Tuțu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: la Vest: B-dul Șt. Augustin Doinaș, la Sud terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice identificate prin CF nr. 312743, CF nr. 302472 și CF nr. 302477, la Est: terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice identificate prin CF nr. 346156 respectiv CF nr. 311986, la Nord: teren proprietate privată persoane fizice sau juridice identificat prin CF nr. 300352

S incintă reglementată: 1.573 mp

Prevederi PUG și RLU aprobate anterior:

Prevederi P.U.G. -și R.L.U. Mun. Arad și PUZ și RLU CP Arad , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014

- UTR ZIR 3, SIR5, Lm III 50
- regim de construire: locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+3,
- funcțiuni predominante: zonă predominant rezidențială cu următoarele unități și subunități funcționale: locuire, instituții și servicii, spații verzi și plantate, căi de comunicație
- H max = -;

- POT max = 40% pe str. Șt. Augustin Doinaș (mențiune: în cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente POT rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare indicatori urbanistici Subzona Istorică de Referință 3)

- CUT max = 1,60 - pentru P+3;

- retragerea minimă față de aliniament = la aliniamentul stradal pentru construcțiile principale;

- retrageri minime față de limitele laterale = amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau izolat pe parcelă. Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare = $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR: ZIR 3, SIR5, Lm III 50

- Regim de construire:

Zona 1: max S+P+3E - condiție: alinierea streășinei fațadei principale propuse la streășina uneia din clădirile direct învecinate la limita nordică sau sudică a amplasamentului.

Zona 2: P

Zona 3: P

- Funcțiune predominantă: - Zonă L - locuințe colective cu funcțiuni complementare (locuințe colective de tip condominiu cu parter servicii/comerț)

- H max.

Zona 1: - H max la streășina - 11,70 m - aliniere la streășina clădirii învecinate din partea de sud a incintei reglementate

- H max la coamă - 18,0 m

Zona 2: - Hmax la streășină - 4,0 m

- H max la coamă 7,0 m

Zona 3: - H max la streășină - 4,0 m

- H max la coamă - 5,0 m

- H max înprejmuire: 2 m

- POT max: - 40% din care:

- POT max 35% pt construcții cu funcțiunea locuire colectivă tip condominiu și servicii/comerț
- POT max 5% pt construcții de tipul carport/copertine auto, filigorii garaje

- CUT max: - 1,6

- Retragera minimă față de aliniament: 0,00 m

- Retrageri minime față de limitele laterale: 0,00 m

- Retragera minimă față de limita posterioară: - 29,50 m pentru C1, C2 și eventuale construcții propuse sau extinderi ale construcțiilor existente iar în Z2 (față de nr. Cad. 309524) cu respectarea Codului Civil

- 15,50 m pentru construcțiile anexe (copertine, umbrare,

filigorii garaje)

- Corpul de clădire C3 își va păstra poziția actuală sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplică retragere obligatorie față de limita posterioară deoarece acesta este astfel amplasat în situație existentă.

- circulații și accese:

- deservirea rutieră a obiectivului se va asigura prin accesul existent din B-dul Ștefan Augustin Doinaș, aflat pe latura vestică a proprietății.

- se vor asigura căi de circulație rutieră și pietonală în incintă

- se va asigura o zonă destinată locurilor de parcare cu posibilitatea realizării de carporturi, umbrare, parasolare, garaje, în interiorul incintei reglementate astfel: minim 1 loc de parcare /apartament cu destinația de locuință și minim 2 locuri de parcare / apartament cu destinația de spațiu servicii/comerț, astfel pentru maxim 14

apartamente, se vor asigura minim 15 locuri de parcare. Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

- se vor asigura spații verzi amenajate în proporție de minim 25% din suprafața incintei reglementate, cu respectarea HCLM Arad nr. 572/26.10.2022

- echipare tehnico - edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă: - necesarul de apă potabilă și de apă pentru uz menajer se va asigura de la rețeaua publică aflată pe str. Șt. Augustin Doinaș, în fața amplasamentului. Actualmente terenul este branșat la rețeaua publică a municipiului.
- Canalizare menajeră: Amplasamentul studiat este deja racordat la rețeaua stradală de canalizare menajeră, dar noua funcțiune și organizare a terenului impun realizarea de noi branșamente la rețeaua aflată în fața proprietății.
- Alimentarea cu agent termic: energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții proprii precum centrale pe gaz, pompe de căldură etc.
- Alimentare cu energie electrică: Chiar dacă în prezent există branșare la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, noua funcțiune și organizare a incintei reglementate impune ca și aceste branșamente să fie reînnoite și să fie reînnoite.
- Alimentarea cu gaze naturale: în momentul de față există branșament la rețeaua de gaze naturale. Cu toate acestea însă, noua funcțiune și organizare a incintei reglementate impun ca și aceste branșamente să fie reînnoite și să fie reînnoite.
- Gospodărire comunală: platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a deșeurilor de către operatorii de salubritate din Mun. Arad, amplasată în conformitate cu legislația de mediu și de sănătate publică. Pentru zona de servicii, în cazul în care vor rezulta deșeuri speciale, se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.10.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice și planul de acțiune, vizate spre neschimbare.

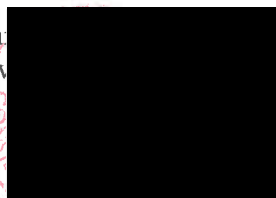
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 1802 din 06.11.2024, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arh.
Arh. Virv



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.700 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUISA		
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	4.917	27,78%	4.917	27,78%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE /CONDOMINII - existent	1.609	9,09%	1.609	9,09%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existent	1.978	11,17%	1.978	11,17%
ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent	6.902	38,99%	5.329	30,11%
ZONA DE SERVICII/COMERT - existent	2.294	12,96%	2.294	12,96%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus	0	0,00%	1.573	8,89%
TOTAL GENERAL	17.700	100%	17.700	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUISA		
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-construcții cu funcțiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comert amplasate la parter, inclusiv construite anexe (carporturi, umbrare, filigori) (maxim 40%)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Aleii carosabile, pietonale, parcaje in curte și amenajările tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%

POT max. 40 % propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiului și servicii/comert și construcții anexe de tip carport/copertine auto, filigori.
Din care:
• POT max. 35% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiului și servicii/comert
• POT max. 5% propus pentru construcții cu funcțiune carport/copertine auto, filigori.
CUT max. = 1,60
Regim de înălțime:
Zona funcționala Z1: max. S+P+3E
Zona funcționala Z2: max. Parter
Zona funcționala Z3: max. Parter
Zona funcționala Z1: Max. S+P+3E
- Hmax. streasina fațada principală: alinierea streasinei fațadei principale propuse la streasina uneia din clădirile direct învecinate la limita nordică sau sudică a amplasamentului;
- Hmax. streasina fațada posterioară: 14 m;
- Hmax. coama : 18 m.
Zona funcționala Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m; Hmax coama: 7,0 m;
Zona funcționala Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m; Hmax coama: 5,0 m;
Spații verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)

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

Lc - Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare - locuințe colective de tip condominiului cu parter servicii/comert, cu următoarele utilizări funcționale:

Lc-c - construcții pentru locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1), și construcții anexe de tip filigori maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative; servicii la parterul corpului de cadare C1: comerț alimentar și meșteșugăresc, servicii de înțeles cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birou, prestații servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală.

Lc-c - accesorii carosabile și pietonale pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incinta construite anexe de tip carport/copertine auto (Zona funcțională Z2), inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, altele echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanitate a populației și siguranța la incendiu.

Lc-SV-spății verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, altele echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanitate a populației și siguranța la incendiu.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Sr. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad și CF nr. 341674 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFAȚA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad/ 700 mp și CF nr. 341674 Arad/ 873 mp.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
 - LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII /COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (ZONA Z1)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT /UMBRARE /FILIGORI, cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z2)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CADARE C3, cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z2)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE
- Z1 - Z3** SUBZONE FUNCTIONALE APERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE**
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE**
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE /CONDOMINIU**
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**
- ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU**
- CONSTRUCȚII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCȚII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD**
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII /COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (Lc - c)**
- ZONA PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT /UMBRARE /FILIGORI, cu regim de înălțime maxim P (Lc - c)**
- ZONA VERZI DE INCINTA, IN PROPORȚIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI - AMPLASARE CU CARACTER ORIENTATIV (Lc - SV)**

Proiectant general:		TARA PLAN S.R.L.		BENEFICIAR:		TARA PLAN S.R.L.		P. nr.:	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	
TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.		TARA PLAN S.R.L.	

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. DJM AR/15394/21.08.2025

Ca urmare a notificării adresată de SC TARA PLAN SRL, cu sediul în Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, jud. Arad, privind planul „PUZ și RLU: Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente”, propus a fi realizat în Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad, înregistrată la ANMAP - DJM Arad cu nr. 2630/R/13077 din 17.07.2025, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și HG nr. 332/2025;
- OUG nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate;
- 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;
- Deciziei nr. 30/11.04.2025, nr. 39/14.04.2025 și 412/16.07.2025, emise de Președintele ANMAP;

Agencia Națională pentru Mediu și Arie Protejate - DJM Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit din data de 06.08.2025 și a completărilor ulterioare înregistrate la ANMAP - DJM Arad cu nr. 2980/R/14870 din 11.08.2025;
 - în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;
- decide:**

Planul „PUZ și RLU: Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente”, propus a fi realizat în Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad, titular SC TARA PLAN SRL, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de 1.573 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se refera la unificarea a 2 parcele cu CF nr. 341673 Arad și CF nr. 341674 Arad, stabilirea de noi indicatori urbanistici în incinta nou creată, a regimului de înălțime maxim permis, schimbarea funcțiunii existente în incintă, posibilități de modificare a Corpurilor de clădire C1 și C2 (actualmente amplasate pe imobilul cu CF nr. 341673 Arad), din funcțiune rezidențială - condominiu, în mixt - rezidențial și servicii/comerț. Corpurile de clădire C1, C2 și C3 existente în incintă sunt corpuri independente.

Pe terenul conform CF nr. 341673 Arad (700 mp) se afla edificate următoarele construcții:

- C1 casă regim de înălțime S+P cu suprafața construită la sol de 359 mp iar suprafața desfășurată este de 571 mp. Aceasta conține un număr de 3 apartamente;
- C2 casă regim de înălțime P cu suprafața construită la sol de 72 mp;
- C3 casă regim de înălțime P cu suprafața construită la sol 28 mp.

Pe extras CF nr. 341673 Arad este notată servitute de trecere pe parcela top. nr. 300/1 (actual CF nr. 341673 Arad) în favoarea parcelei cu top. nr. 300/2 (actual CF nr. 341674 Arad).

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de constructibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția investitorului, armonizată cu gestionarea fondului construit, după cum urmează:

- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- reglementarea accesului în incinta din B-dul Șt. A. Doinaș, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- asigurarea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a obiectivelor propuse pe amplasament;
- stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

În incinta propusă spre reglementare, compusă din imobilele cu CF nr. 341673 Arad și CF nr. 341674 Arad, se propun următoarele reglementări urbanistice:

Funcțiuni propuse:

Zona funcțională Z1: construcții pentru locuințe colective cu parter servicii/comerț;

Zona funcțională Z2: construcții anexe - filigorii;

Zona funcțională Z3: construcții anexe și amenajări de tip carport/copertine auto.

În zona funcțională Z1 se propune un regim de înălțime maxim de S+P+3E.

În zona funcțională Z2 se impune păstrarea regimului actual de înălțime respectiv parter. Acest corp de clădire având destinația de anexă poate fi și demolat integral, dacă acest lucru se dorește. Nu se permite ca suprafața acestuia să fie mărită.

În cadrul zonei funcționale Z3 se pot realiza carporturi/copertine auto (exclus garaje), cu un regim de înălțime Parter.

Numarul total maxim de unitati individuale care se propun în incinta reglementată este de 14.

Această cantitate totală de 14 Unități Individuale poate fi repartizată între C1, C2 și C3, funcție de soluția aleasă la faza D.T.A.C. cu singura condiție, ca suma acestora să se încadreze în limita a maxim 14 Unitati Individuale.

Regimul de înălțime:

Zona 1: max. S+P+3E, Hmax streșină: 16,0 m, Hmax coamă: 20,0 m;

Zona 2: max. P; Hmax streșină: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona 3: max. P; Hmax streșină: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

ZONE FUNCIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curți-construcții cu funcțiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comerț amplasate la parter, inclusiv construcții anexe (carporturi, umbrare, filigorii)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incintă (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje în curte și amenajările tehnico-edilitare de incintă	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%

Utilități:

Alimentarea cu apă - va fi asigurată din rețeaua existentă a municipiului Arad.

Canalizare menajeră - incinta va fi racordată la rețeaua de canalizare menajeră a municipiului.

Canalizarea pluvială - apele pluviale vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă.

Alimentarea cu energie electrică - chiar dacă actualmente există bransament la rețeaua de energie electrică, noua funcțiune și organizare a incintei studiate impune noi soluții privind alimentarea cu energie electrică a întregului obiectiv.

Gospodăria comunală

Deșeurile produse vor fi depozitate în pubele și containere amplasate într-un loc special amenajat. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către operatorul de salubritate pe baza unui contract de prestări servicii.

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

Incinta propusă spre reglementare se învecinează direct cu următoarele imobile:

Nord - teren proprietate privată - CF nr. 300352 Arad;

Vest - B-dul Ștefan Augustin Doinaș;

Sud - teren proprietate privată - CF nr. 312743 Arad, CF nr. 302472 Arad, CF nr. 302477 Arad;

Est - teren proprietate privată - CF nr. 346156 Arad si CF nr. 311986 Arad.

Zona studiată este situată în zona centrală a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială, astfel imobilul este situat în ZIR nr. 3, SIR nr. 5, subunitate funcțională Lm III 50 - locuință individuală/condominiu, cu regim de înălțime S+P, imobil construcție categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+3E.

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

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

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile.

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

Conform memoriului, amplasamentul pe care este propus planul dispune racorduri la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, prin branșare.

Vor fi asigurate spații verzi amenajate în proporție de minim 25% din suprafața incintei reglementate, 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. Astfel, se vor amenaja spații verzi în suprafață de min. 394 mp și se vor asigura minim 10 arbori (8 buc. pt. zona verde + 2 buc. Pentru parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

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

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

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

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.

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

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

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

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

b) **Natura cumulativă a efectelor**

Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.

c) **Natura transfrontieră a efectelor**

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

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

Execuția lucrărilor 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, vaselină), vopsele, solvenți.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică Nr. 340/18.07.2025, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează că "proiectul 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: Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de 1.573 mp fiind amplasată în zona centrală a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ CP Arad.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Incinta studiată face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice. Amplasamentul este încadrat în ZIR3, SIR5, LmIII50 - Locuință individuală/condominiu, cu regim de înălțime S+P, imobil construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim max. de $h = P + 3E$.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică folosirea terenului pentru "PUZ și RLU: Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", conform Avizului de oportunitate nr.07/24.03.2025, emis de Primăria Municipiului Arad.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție 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:

Condiții generale

- respectarea documentației înregistrată la AMAP DJM Arad în vederea emiterii prezentului document;

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;

- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități - DSP Arad și ISU Arad și furnizori de utilități, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condiții specifice

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 calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- apele pluviale colectate și evacuate în zonele verzi adiacente carosabilului sau rețeaua de canalizare pluvială a municipiului se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

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

Protecția biodiversității:

- 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.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;
 - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
 - HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări pe raza municipiului Arad;
 - HCLM Arad nr.187/28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
 - 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. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase, nepericuloase pe teritoriul României;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte. 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 înregistrare nr. 18832512, eliberat de O.R.C de pe lângă Tribunalul Arad;

- Certificat de urbanism nr. 1802 din 06.11.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
 - Memoriu de prezentare, elaborat de TARA PLAN SRL;
 - Planşe anexa la documentaţie privind conceptul propus şi încadrarea în zonă a amplasamentului;
 - Dovadă achitare tarif procedură cu OP din 10.07.2025;
 - Aviz de oportunitate nr.07 din 24.03.2025, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
 - Declaraţie de luare la cunoştinţă de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date ("GDPR") dată de în data de 17.07.2025;
 - Consimţământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea şi completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administraţiei publice centrale şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative dat în 17.07.2025;
 - Extrase CF 341674 şi nr.341673 Arad, emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad;
 - Notificare de asistenţă de specialitate de sănătate publică nr. 340/18.07.2025, eliberată de Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad;
 - Punct de vedere nr. 69530/A5/01.08.2025 emis de Municipiul Arad - Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente;
 - Proces verbal (CSC) nr. DJM AR/14421/06.08.2025 întocmit de reprezentantul ANMAP DJM Arad.
- Informarea şi participarea publicului la procedura de reglementare:**
- Anunţuri privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Jurnalul Arădean” din 14.07.2025 şi 17.07.2025;
 - Anunţ privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul ANMAP - DJM Arad în 06.08.2025;
 - Anunţ privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 08.08.2025.
- Notă:** pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate din parte publicului/publicului interesat observaţii referitoare la plan/proiect.

Răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia autorităţii competente pentru protecţia mediului şi a publicului revine în întregime titularului planului.

Titularul planului are obligaţia de a notifica autoritatea competentă pentru protecţia mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum şi asupra oricăror modificări ale condiţiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menţinerea 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 desfăşurarea oricărei activităţi sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

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

Prezenta decizie îşi 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 protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare.

Prezenta decizie cuprinde 6 pagini şi a fost emisă în 2 exemplare originale.

p. Preşedintele Agenţiei Naţionale pentru Mediu şi Arie Protejate

semnează

**Director executiv
Claudiu BOCIOR**



**Şef Serviciu Avizuri, Autorizaţii
Claudiu BOCIOR**

**Întocmit,
Emil HUSĂRAŞ**



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

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

Nr. 778 / 06.08.2025

Ad [REDACTED] ON

Către,

SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A

Privind: AIVZ NR. 229 / U / 30.07.2025
PUZ Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, cu amenajările aferente, mun. Arad, str. Ștefan Augstin Doinaș nr. 16

Statut LMI: Zona construită protejată "Ansamblul urban Arad", cod AR -II-a-B-00477 din LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015
Adresa: mun. Arad, str. Ștefan Augstin Doinaș nr. 16
Nr. pr./faza/Den: 400/2024 / PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CU AMENAJĂRILE AFERENTE

Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A
Titular: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 778/08.07.2025 cuprinde extrase CF, CU 1802/2024, aviz oportunitate 07/2025, memoriu prezentare, RLU, încadrare zona, situația existentă, reglementări urbanistice-zonificare, posibilități mobiliare, reglementări edilitare, ilustrare urbanistică, analiză desfășurare, studiu însorire.

Se propun: Stabilirea reglementărilor urbanistice de zonificare și a regulamentului local de urbanism aferent destinației propuse de zonă de locuințe colective de tip condominiu și servicii/comerț la nivelul parterului propus, cu amenajările aferente în regim de înălțime maxim S+P+3E, Hmax strășină = 16,0m, Hmax coamă = 20,0m, spații verzi 25%, POT max = 40% (35% pentru locuințe+servicii, 5% carport/copertine auto), CUT = 1,60, acces de tip gang existent dinspre Augustin Doinaș.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, în cadrul Ședinței de lucru din data de 7/30/2025, poziția 4557/AR02 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice-12 (CZMI-12), prin DJC Arad, acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. 400/2024, faza PUZ–Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, cu amenajările aferente, mun. Arad, str. Ștefan Augstin Doinaș nr. 16, cu următoarele condiții:

– Pentru crearea unui aspect unitar la frontul stradal, se sugerează alinierea cornișei propuse la una din cele vecine existente.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA, consultant

Consilier Principal DJC Arad
Alic [REDACTED]

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 _____.

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

Page
1 of 1



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.71959/Z1/28.08.2025

Către,

S. C. TARA PLAN SRL
ARAD, str. TUDOR VLADIMIRESCU nr.15/A

Referitor la lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN C.L.M. ARAD CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE” ARAD, str. ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAȘ nr.16, CF nr.341673 ARAD și 341674 ARAD, beneficiar: S. C. TARA PLAN SRL;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.71959/07.08.2025, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1802 din 06.11.2024;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu 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

Semnat digital de către
Ioana Barbatel

Data: 28.08.2025 16:34:41

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnat digital de către: Ionut Betea Data: 28.08.2025 15:42:25
George Stoian	membru	Semnat digital de către: George Stoian Data: 28.08.2025 14:29:41

Anexa 6 la P.U.Z. nr. 400/2024
7. H

Teritoriul zonei reglementate este compus din următoarea zonă funcțională principală (dominantă):
Lc - Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare - locuințe colective de tip condominiu cu parter servicii/comert, cu următoarele subunități funcționale:

Lc-c - construcții pentru locuințe colective cu regim de înălțime maximă S+P+3E (zona funcțională Z1), și construcții anexe de tip filigori maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative; servicii la parterul corpului de clădire C1: comerț/alimentar și recreativ, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală.

Lc-C - accesuri carosabile și pietonale pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de înălțime maximă S+P+1E (Zona funcțională Z3), inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu.

Lc-SV - spații verzi de înălțime maximă S+P+1E (Zona funcțională Z3), inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu.

POT max. 40% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert și construcții anexe de tip carport/copertine auto, filigori.

Din care:

POT max. 35% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert

și

POT max. 5% propus pentru construcții cu funcțiune carport/copertine auto, filigori.

CUT max. = 1,60

Regim de înălțime:

Zona funcțională Z1: max. S+P+3E

Zona funcțională Z2: max. Parter

Zona funcțională Z3: max. P

Zona funcțională Z1: Max. S+P+3E, Hmax streasina: 16,0 m, Hmax coama: 20,0 m;

Zona funcțională Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona funcțională Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

Spații verzi de înălțime = min. 25% (min. 394 mp)



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
și CF nr. 341674 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ÎNCINTA REGLEMENTATĂ
- SUPRAFAȚA TEREN = 1.573 mp cad. CF nr. 341673 Arad: 700 mp și CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATĂ S = 17.200 mp
- LIMITA ZONA CENTRALĂ CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU ȘI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (Zona Z1)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILOGORI, cu regim de înălțime maxim P (Zona Z3)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CLĂDIRI C3, cu regim de înălțime maxim P (Zona Z3)

Z1+Z3 SUBZONE FUNCȚIONALE AFERENTE ZONEI FUNCȚIONALE PRINCIPALE

- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/CONDOMINIU
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- CONSTRUCȚII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCȚII EXISTENTE CLASĂ MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. ARAD

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

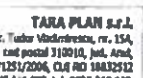
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU ȘI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (Lc - c)
- ZONA PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILOGORI, cu regim de înălțime maxim P (Lc - C)
- ZONA VERDE DE ÎNCINTĂ, ÎN PROPORȚIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI - AMPLASARE CU CARACTER ORIENTATIV (Lc - SV)

ZONA FUNCȚIONALĂ:

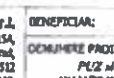
Lc - Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare



Proiectant: arh. Tușu Andreea
Proiectat: arh. Holomei Oana
Desenat: arh. Holomei Oana



Proiectat: arh. Tușu Andreea
Proiectat: arh. Holomei Oana
Desenat: arh. Holomei Oana



Proiectat: arh. Tușu Andreea
Proiectat: arh. Holomei Oana
Desenat: arh. Holomei Oana



Proiectat: arh. Tușu Andreea
Proiectat: arh. Holomei Oana
Desenat: arh. Holomei Oana

Pr. nr.:

400/2024

P.U.Z.

02A

A2 (594x420)

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Săbiri Drăgoi 2, Arad, județul Arad, România - cod poștal 310178
CIF/CIU: RO1683483, ORC: 11991000110028
Capital versat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0115 0061 5684 0001 BCR



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

Nr. 17537 din 28. IUL. 2025

Către,

Tara Plan SRL

Loc. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A

spre știință:

○ **Tara Plan SRL**

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 17537 din 11.07.2025, prin care se solicită aviz de:

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

Întocmire PUZ și RLU-Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente în vederea aprobării în C.L.M Arad conform Avizului de Oportunitate

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16

Beneficiar: **Tara Plan SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A

Certificat de Urbanism nr. 1802 din 06.11.2024, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- cu mențiuni și condiții precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea
○ **Proiectant: Tara Plan SRL**

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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

PREȘEDINTE C.T.E.

Director general,

Ing. Borha Gheorghe-Vasile

Imprimat față-verso 1/2

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

Întocmire PUZ și RLU-Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente în vederea aprobării în C.L.M Arad conform Avizului de Oportunitate

Adresa obiectivului: Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16

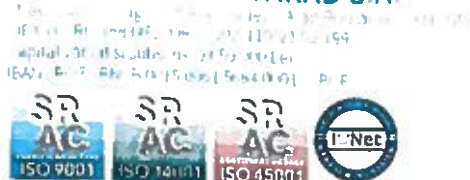
Beneficiar: Tara Plan SRL

CONDIȚII:

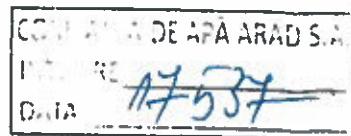
1. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – 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.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.



104916/11 07
92132
C.A. ARAD
S.A.
Căminul
nr. 257, 41001
Arad
www.ca-arad.ro
Tel: 0749 111 572



CERERE în vederea emiterii AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT faza P.U.Z.

11 JUL 2025

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

1.1. Denumire obiectiv(*1) ELABORARE P.U.Z. și R.I.U. aferent pentru: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"

1.2. Amplasament obiectiv(*1) jud. Arad, mun. Arad, B-dul Stefan Augustin Doinas, nr. 16, CF nr. 341673, 341674 Arad

1.3. Beneficiar(*1) TARA PLAN s.r.l.

Adresa(*4) jud. Arad, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A

Tel. 0749 111 572

Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. serianr.CNP

Identitate agent ec(*4): C.F./C.U.I.18832512... contbanca

1.4. Proiect nr.(*1)Elaborator(*1) TARA PLAN S.R.L.

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1802/06.11.2024 Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

jud. Arad, mun. Arad, B-dul Stefan Augustin Doinas, nr. 16, CF nr. 341673, 341674 Arad

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

LA REȚEA

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1):

2.2.b.1. Branșament de apă(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat

LA REȚEA

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

LA REȚEA

3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A
J02 / 1251 / 2006
CUI RO 18832512

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

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

ÎNTOCMIT(*2)
ARH. TUȚU ANDREEA



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

AVIZ FAVORABIL

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

*) C.A. ARAD, Director general,
ing. Borha Gheorghe Vasile,

AVIZUL DE SPECIALITATE C.A. ARAD PENTRU PROIECTAREA, CONSTRUCTIA SI/SAU BRANSAREA SI RACORDAREA
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ SI/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:

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

utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
rețele	branșare	utilități	civile	industriale
X	X	X	X	X
	X			X
X				
X		X	X	X
X	X			X
X	X	X	X	X
X		X	X	X
X	X	X		X
X				X
X	X			

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.

Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)**

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

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) lei.

c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

NOTA:

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

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





RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 27319966 din 28/07/2025

Catre

TARA PLAN SRL, domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul ARAD, Strada TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 15/A, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 27319966 / 10/07/2025, pentru obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE** cu destinatia **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE** situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, **Bulevardul STEFAN AUGUSTIN DOINAS**, nr. 16, bl. - , et. - , ap. - , CF 341673, 341674 ARAD, nr. cad. 341673, 341674.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 27319966 / 28/07/2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; D. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; E. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; F. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DEȘCHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; G. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003; H. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă propusă și LES

- 20kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; I. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20kV, LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; K. Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ; L. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refutatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003); M. Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între peretele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 20kV, LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mări la 1,5 m dacă LES 20kV, LES 0,4 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00; N. Dist. min. mas. pe oriz. între peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; O. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refutatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003;
- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistență tehnică suplimentară pentru LES și LEA existente în zona;**
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență 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 aferente instalațiilor electrice existente în zona;**
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1802 / 06/11/2024, respectiv pana la data de 06/11/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **3** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

Semnat de GHEORGHE
DORU STANA
la 29/07/2025 la
12:17:38 UTC
Verificat

Intocmit
Huruba Petrica

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 28/07/2025 la
12:16:09 UTC

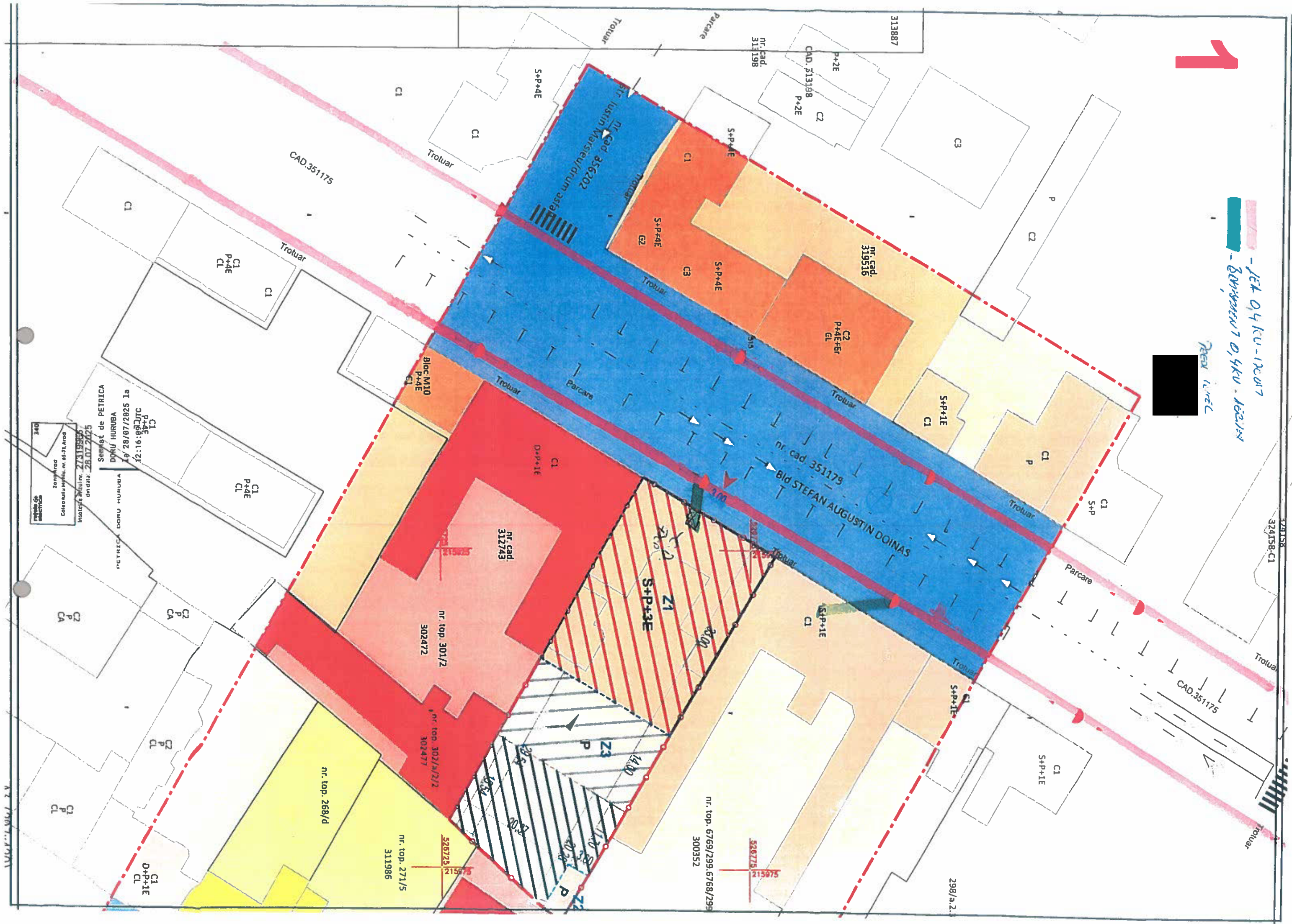
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

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

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

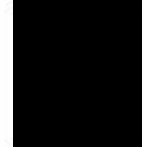
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



- LES 0,4 ku
- LES 80 ku
- LES 0,4 ku - 12047

Peel 1047

356001



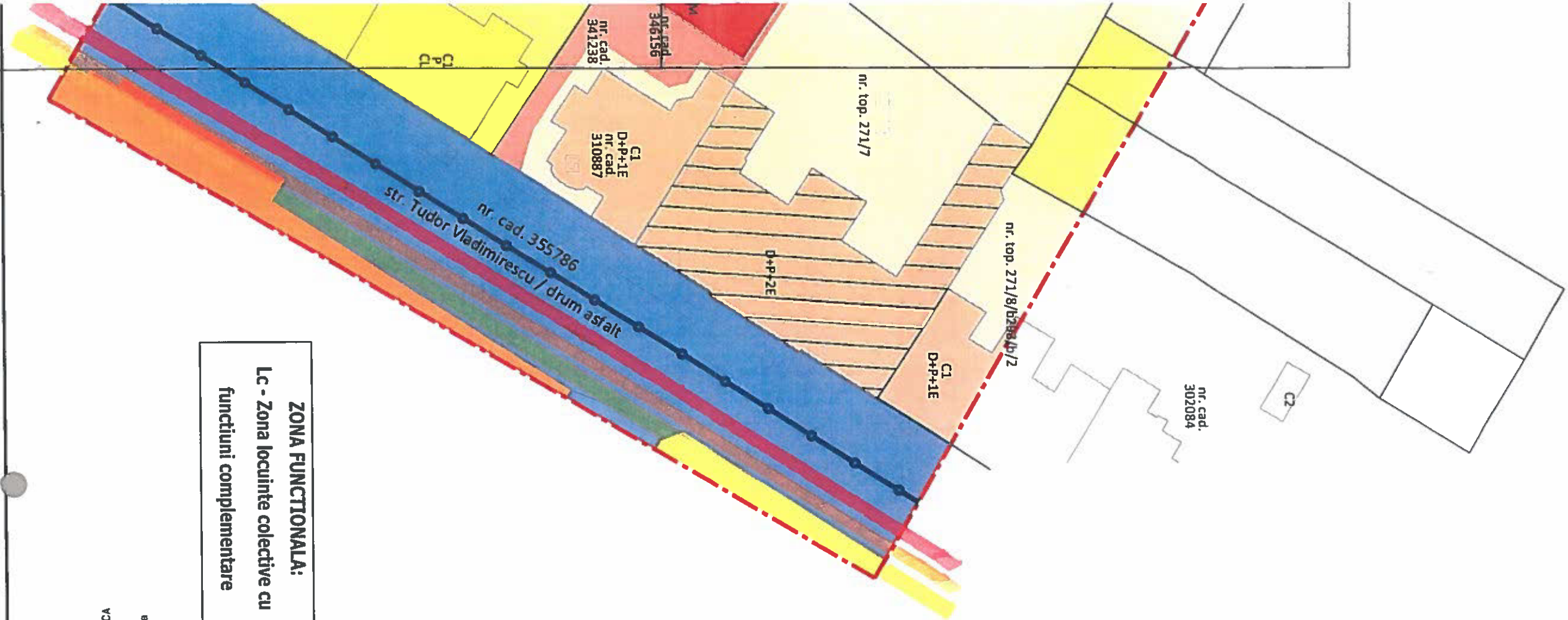
356030

BILANT TERRITORIAL ZONA STUDIATA 17:	
ZONE FUNCTIONALE	SITUA
	[mp]
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	4
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - existent	1
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existent	1
ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent	6
ZONA DE SERVICII/COMERT - existent	2
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus	
TOTAL GENERAL	17

BILANT TERRITORIAL ZONA REGLEMENT/	
ZONE FUNCTIONALE	SITU, [mp]
Teren curti-construcții cu funcțiunea de locuire - existent	
Construcții cu destinația locuințe colective și servicii/ comerț amplasate la parter, inclusiv construcții anexe (carporturi, umbrare, filigorii) (maxim 40%)	
Zone verzi de incinta (min. 25%)	
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte și amenajările tehnico-edilitare de incinta	
TOTAL GENERAL	1

POT max. 40% propus pentru construcții condominiu și servicii/comert și construcții filigorii.
Din care:
POT max. 35% propus pentru construcții condominiu și servicii/comert
Si
POT max. 5% propus pentru construcții filigorii.
CUT max. = 1,60
Regim de înaltime:
Zona funcționala Z1: max. S+P+3E
Zona funcționala Z2: max. Parter
Zona funcționala Z3: max. P
Zona funcționala Z1: Max. S+P+3E, Hmax și
Zona funcționala Z2: max. P; Hmax streasiri
Zona funcționala Z3: max. P; Hmax streasiri
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min.

ZONA FUNCTIONALA:
Lc - Zona locuinte colective cu functiuni complementare



Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 28/07/2025 la 12:16:18 UTC

PETRICA DORU HURUBA

Inolteste avizul nr. 27319966 din data 28.07.2025

Zona Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 61-71, Arad

AP		
EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA	
[%]	[mp]	[%]
27.78%	4.917	27.78%
9.09%	1.609	9.09%
11.17%	1.978	11.17%
38.99%	5.329	30.11%
12.96%	2.294	12.96%
0.00%	1.573	8.89%
100%	17.700	100%

119

331119-C1

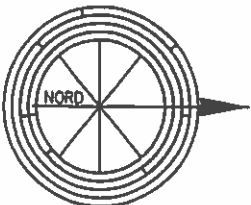
3

Teritoriul zonei reglementate este compus din următoarea zona funcțională principală (dominantă):
Lc - Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare - locuințe colective de tip condominiu cu parter servicii/comert, cu următoarele subunități funcționale:

Lc-C - construcții pentru locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1),) și construcții anexe de tip filigori maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locale; servicii la parterul corpului de clădire C1: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală.

Lc-C - accesuri carosabile și pietonale pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă construcții anexe de tip carport/copertine auto (Zona funcțională Z3), inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populației și siguranța la incendiu.

Lc-SV-spății verzi de incintă amenajate, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populației și siguranța la incendiu.



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, Jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

1.573 MP		
EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA	
[%]	[mp]	[%]
100%	0	0,00%
0,00%	629	40,00%
0,00%	394	25,00%
0,00%	550	35,00%
100%	1.573	100%

funcțiune locuințe colective de tip anexe de tip carport/copertine auto,	
funcțiune locuințe colective de tip	
funcțiune carport/copertine auto,	
na:16,0 m, Hmax coama: 20,0 m;	
m, Hmax coama: 7,0 m;	
,0 m, Hmax coama: 5,0 m;	
mp)	

LEGENDA

LIMITE

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.

LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp

LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD

LIMITA PARCELE EXISTENTE

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/ COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (ZONA Z1)

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORI, cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z3)

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CLADIRE C3, cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z2)

Z1 Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE

ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE

CIRCULATII

CAI DE COMUNICATII RUTIERE

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIU

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU

ZONA DE SERVICII/COMERT

CONSTRUCȚII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCȚII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/ COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (Lc - c)

ZONA PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORI, cu regim de înălțime maxim P (Lc - C)

ZONA VERDE DE INCINTA, IN PROPORȚIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFATA PARCELEI - AMPLASARE CU CARACTER ORIENTATIV (Lc - SV)



31.01.11.91:21
et 5282/78/82, et
VABURH URDO
VACIRED ap tauwas

520270782 rap up
98661322 auguste 2131010
pau74-88 nu nuqna nuqy eapoc
pauy puz

091

PROIECTUL GENERAL



TARA PLAN S.R.L.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. 302/25102096, CUI RO 18832512
tel. 0748.111.572 tel. 0728.365.027,
e-mail: [redacted]

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

BENEFICIAR: TARA PLAN S.R.L.		PR. NR.:
DENUMIRE PROIECT: PUZ si PLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		400/2024
Scara: 1:500	OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	P.U.Z.
Dec. 2024		nr. 02A

Proiectant TARA PLAN SRL

S.C. CET HIDROCARBURI S
INTIPARE NR. 2159
DATA 14 IUL 2025

FIȘĂ TEHNICĂ TERMOFICARE

în vederea emiterii AVIZULUI DE AMPLASAMENT

pentru obiectivul / lucrarea "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"

I. DATE GENERALE

1. Baza Legală:

- Legea 325/2006 „Legea energiei”;
- Legea nr.10-1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Ordinul 91/2007 ANRSC;
- HCLM Arad nr.59/2008;
- Normativ PE 207/80;
- Normativ I 13-2015;
- Normativ I 9-2015;
- Normativ NP-029-02;
- Normativ NP-059-02;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferentă capacităților energetice prin Ordinul 4/2007 al ANRE.

2. Conținutul documentațiilor:

- Certificat de urbanism (copie);
- Extras din documentația tehnică al obiectivului / lucrării, care să cuprindă obligatoriu următoarele:
 - a. Memoriu tehnic privind scopul/descrierea obiectivului/ lucrării și condițiile de executare - 1 exemplar;
 - b. În cazul solicitării avizului de amplasament pentru extindere, modificare rețea și bransament gaze naturale la condominii unde se intenționează montarea unui alt sistem de încălzire și preparare a apei calde de consum, documentația va cuprinde în mod obligatoriu următoarele:
 - Acordul de acces la rețeaua de gaze naturale emis de distribuitor;
 - Acordul vecinilor de apartament atât pe orizontală cât și pe verticală cu privire la intenția de realizare a unui sistem individual de încălzire;
 - Acordul scris al Asociației de Proprietari exprimat prin Hotărârea Adunării Generale cu privire la intenția de realizare a altui sistem individual/condominial de încălzire;
 - Documentația tehnică care reconsideră ansamblul instalației termice avizată de furnizor.
 - c. Planuri de încadrarea în zonă, anexă la CU - 2 exemplare;
 - d. Planuri de situație al imobilului, scara 1:500 - 2 exemplare.

3. Durata de emitere a avizului:

Se calculează la 15 zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete la SC CET HIDROCARBURI SA.
Avizul este valabil 1 an de la data emiterii.

4. Date de identificare beneficiar lucrare:

- Denumirea beneficiarului lucrării TARA PLAN SRL
- Persoana de contact URSACHI DANIELA
- Număr de telefon 0749 111 572
- Nr. ordine de înregistrare la Oficiul Comerțului și anul (pentru firme) 12/1251/06.07.2006
- Codul fiscal (pentru firme) RO18832512
- Contul (pentru firme) RO14BRDE020SV18955500200
- Banca (pentru firme) BRD

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Regulamentului nr. 679/27.04.2016 adoptat de Parlamentul European si Consiliul Uniunii europene.

II. CONDITII TEHNICE SI RESPRICTII SPECIFICE LUCRĂRILOR / OBIECTIVULUI

- a) Amplasament jud. Arad, mun. Arad, b-dul Stefan Augustin Doinas, nr. 16
- b) Modificare Rețea/Bransament/racord (traseu, dimensiuni, cote) _____
- c) Rețea/Bransament/racord nou (traseu, dimensiuni, cote) _____
- d) Caracteristici tehnice care trebuiesc asigurate prin proiect _____

PROIECTANT

TARA PLAN SRL

SC TARA PLAN SRL
5/4

III. TAXA DE AVIZARE

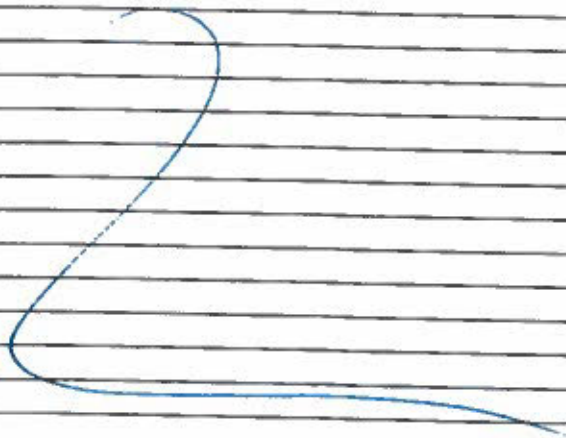
- Temei legal - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 330/21.08.2020.
- Modalitatea de plată: casieria SC CET HIDROCARBURI SA.

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

AVIZ FAVORABIL de AMPLASAMENT 2159/14.07.2021

Executării lucrărilor/obiectivului specificat în fișa tehnică fără/ cu următoarele condiții:

*Respectarea prevederilor legii 325/2002, Ordinul 9/2007 și
și HCM Prod nr. 39/2008.*

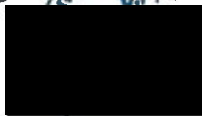


Înainte de executarea lucrării, beneficiarul are obligația de a anunța și solicita asistență tehnică din partea SC CET HIDROCARBURI SA la numărul de telefon 0257-231367.

Data 01.10.2021

SC CET HIDROCARBURI SA

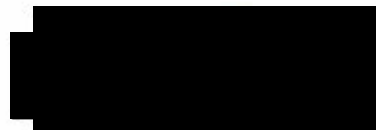
Director General
ing. Cîșcan Victor



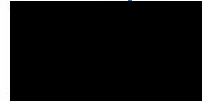
Șef Serviciu Tehnic Proiectare



Inginer Șef
ing. Șandru Marius-Florin



Întocmit
tehnician Ilea Camelia

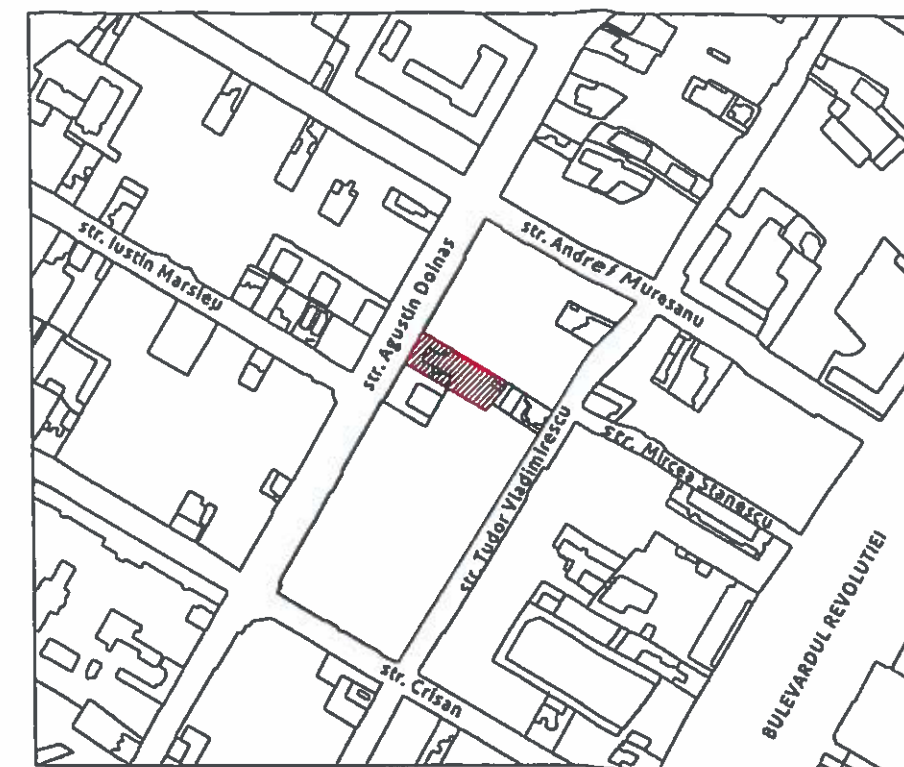


Număr topografic	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
341673	700 mp	str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad
341674	873 mp	str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad

Carte funciară nr.	341673	UAT	ARAD
Carte funciară nr.	341674	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
scara 1: 500

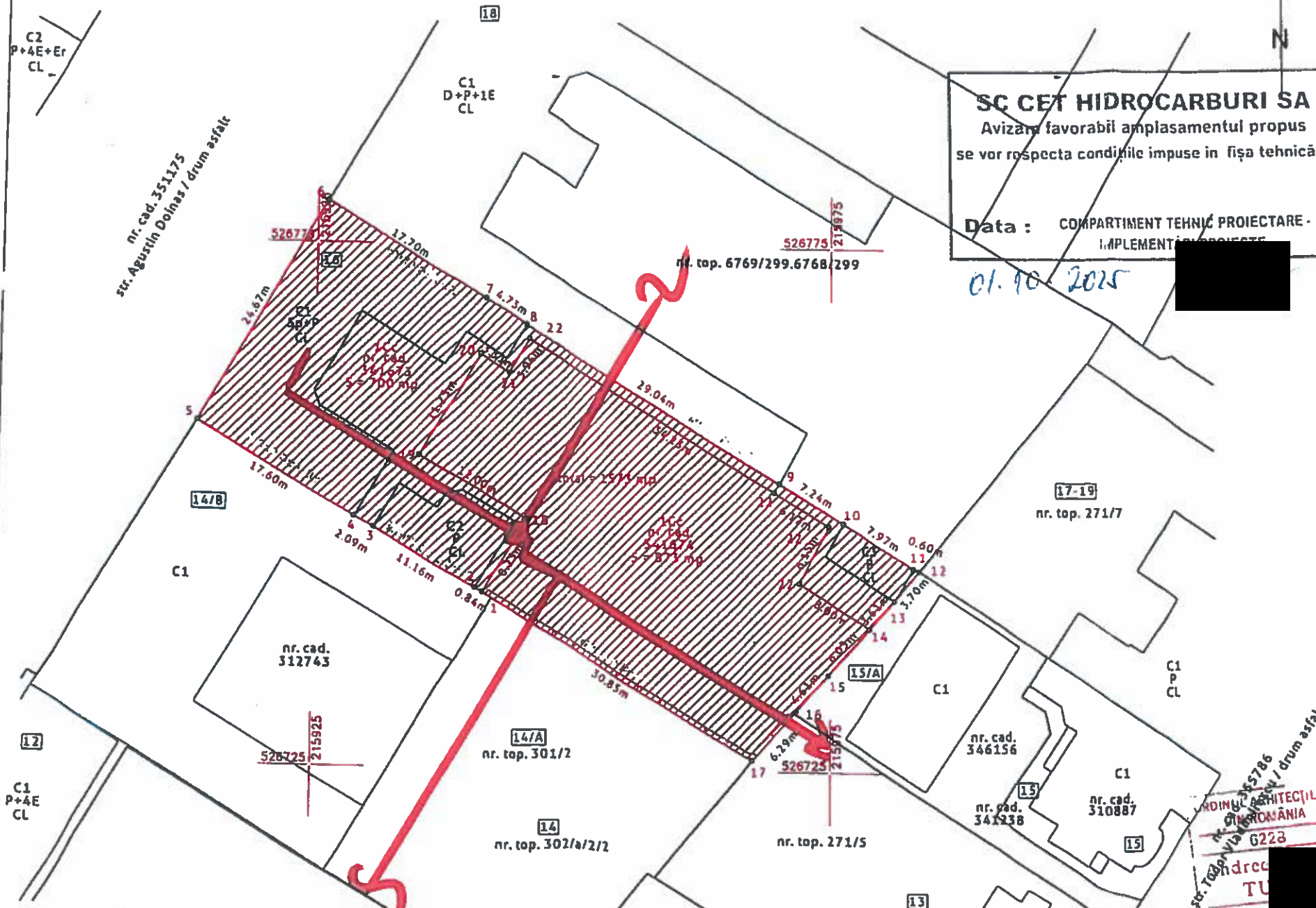
INCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000



SC CET HIDROCARBURI SA
Avizare favorabilă amplasamentului propus
se vor respecta condițiile impuse în fișa tehnică

Data: COMPARTIMENT TEHNIC PROIECTARE -
IMPLEMENTARE PROIECTE

01.10.2025



LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- limită de proprietate
- gard zidărie
- gard plasă sârmă
- cotă nivel
- capac vizitare canal
- gaz
- copac
- fântână
- robinet
- P.U.Z. și R.L.U. -
- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE

1802

nr. cad. 341673 și nr. cad. 341674

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X(m)	Y(m)	
1	526741.755	215940.943	0.840
2	526742.183	215940.220	11.163
3	526747.828	215930.589	2.091
4	526748.820	215928.748	17.595
5	526757.656	215913.532	24.674
6	526778.990	215925.929	17.695
7	526769.853	215941.083	4.729
8	526767.414	215945.134	29.041
9	526752.491	215970.048	7.238
10	526748.730	215976.232	7.965
11	526744.476	215982.966	0.601
12	526744.250	215983.523	3.700
13	526741.387	215981.179	3.607
14	526738.691	215978.783	10.639
15	526730.739	215971.715	6.294
16	526726.060	215967.505	30.852

A(1)=1573.28mp P=178.727m

Construcțiile C1, C2 și C3 sunt înscrise în CF 341673
Art. 23 din ORD 600: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A. Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
341673	Cc	700	teren împrejmuit parțial cu gard, limita pe construcții
341674	Cc	873	
TOTAL		1573	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mențiuni
C1	CL	358.6	Casă (Sp+P); Construcție înscrisă în CF 341673-C1
C2	CL	71.8	Casă - Corp 2 (P)
C3	CL	28.4	Casă - Corp 3 (P)
TOTAL		458.8	

Art. 24, alin. (1) din ORD 600: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

EXECUTANT:		BENEFICIAR:	
 digital mapping	SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice • cadastru • GIS ARAD , Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3; Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro	URSACHI DANIELA-FLORINA	
		FORMAT A3	
		FAZA CU	
ILLE ROBERT- BOGDAN	Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN Date: 2024.09.18 14:56:12 +03'00'	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare obținerii CERTIFICATULUI DE URBANISM pentru imobilele înscrise în CF 341673, imobil având nr. cad. 341673 și CF 341674, imobil având nr. cad. 341674 situat pe str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad
		1:500 1:5000	
		M. NEAGRĂ 75	
		STEREO 70	
CERTIFICAT DE AUTORIZARE DIGITAL MAPPING SRL - RO-B-1 nr. 2394 - ILE ROBERT BOGDAN - RO-AR-F nr. 0137		DATA: SEP 2024	PLANȘĂ nr. 1



ZONA FUNCTIONALA:
Lc - Zona locuinte colective cu functiuni complementare

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.700 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUISA		
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	4.917	27,78%	4.917	27,78%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIU - existent	1.609	9,09%	1.609	9,09%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existent	1.978	11,17%	1.978	11,17%
ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent	6.902	38,99%	5.329	30,11%
ZONA DE SERVICII/COMERT - existent	2.294	12,96%	2.294	12,96%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus	0	0,00%	1.573	8,89%
TOTAL GENERAL	17.700	100%	17.700	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUISA		
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-construcii cu functiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Construcii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter, inclusiv constructii anexe (carporturi, umbrare, filigrori) (maxim 40%)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Alai carosabile, pietonale, paraje in curte si amenajari tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%

POT max. 40% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert si constructii anexe de tip carport/copertine auto, filigrori.
Din care:
POT max. 36% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert
Si
POT max. 5% propus pentru constructii cu functiune carport/copertine auto, filigrori.
CUT max. = 1,60
Regim de inaltime:
Zona functionala Z1: max. S+P+3E
Zona functionala Z2: max. Parter
Zona functionala Z3: max. P
Zona functionala Z1: Max. S+P+3E, Hmax streasina: 16,0 m, Hmax coama: 20,0 m;
Zona functionala Z2: max. P, Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;
Zona functionala Z3: max. P, Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;
Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea zona functionala principala (dominanta):
Lc - Zona locuinte colective cu functiuni complementare - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert cu urmatoarele subunitati functionale:
Lc-c - constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (Zona functionala Z1) si constructii anexe de tip filigrori, masin Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative; servicii la parterul corpului de cladire C1, comert alimentar si nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fondu sau de alta natura a zonei invecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, presalii servicii, etc.), minim 1 unitate individuala.
Lc-c - accesi carosabile si pietonale pe proprietate, platforma carosabila si pietonala de incinta constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala Z3), inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retele de apa canalizare, energie electrica si gaze naturale, altele echipamente in vederea incalzirii in norme de mediu, sanatare a populatiei si siguranta la incendiu.
Lc-S+spatii verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, altele echipamente in vederea incalzirii in norme de mediu, sanatare a populatiei si siguranta la incendiu.

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad
2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA
LIMITE
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad, 700 mp si CF nr. 341674 Arad, 873 mp.
LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
LIMITA PARCELE EXISTENTE
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI (cu regim de inaltime maxim S+P+3E (ZONA Z1)
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGRORI, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z3)
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z2)

SC CET HIDROCARBURI SA
Avizăm favorabil amplasamentul propus
se vor respecta condițiile impuse în fișa tehnică

Data : **01.10.2025**
IMPLEMENTATIA

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad, 700 mp si CF nr. 341674 Arad, 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
- LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI (cu regim de inaltime maxim S+P+3E (ZONA Z1)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGRORI, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z3)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P (ZONA Z2)

Z1 Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE

ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE

CIRCULATII

- CALDE COMUNICATII RUTIERE

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIU
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU
 - ZONA DE SERVICII/COMERT
 - CONSTRUCTII SIU REGIMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE SI TORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA

 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de inaltime maxim S+P+3E (Lc - c)
 - ZONA PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGRORI, cu regim de inaltime maxim P (Lc - c)
 - ZONA VERDE DE INCINTA, IN PROPORTIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFATA PARCELEI - AMPLASARE CU CARACTER ORIENTATIV (Lc - S) *Xela bluvica*

Proiectant general: **TARA PLAN S.R.L.**

Proiectant: **arh. Tudor Andreasa**

Proiectat: **arh. Holomei Oana**

Desenat: **arh. Holomei Oana**

Scara: **1:1500**

Obiect: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**

Pr. nr.: **400/2024**

P.U.Z. **02A**

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

TARA PLAN SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

215090932/16.07.2025

Stimate domnule/doamnă TARA PLAN SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215089023 din 14.07.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE PUZ SI RLU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE , PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE IN VEDEREA APROBARII IN CLM ARAD CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Stefan Augustin Doinas, Nr: 16, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:341674; Strada: Stefan Augustin Doinas, Nr: 16, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:341673

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 16.07.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2025.07.16
14:00:44 +03'00'

Emitent,
Madalin-Nicolae Crisan

Madalin
-Nicolae
Crisan

Digitally signed
by Madalin-
Nicolae Crisan
Date:
2025.07.16
10:05:16 +03'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

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

Abreviere: Timisoara

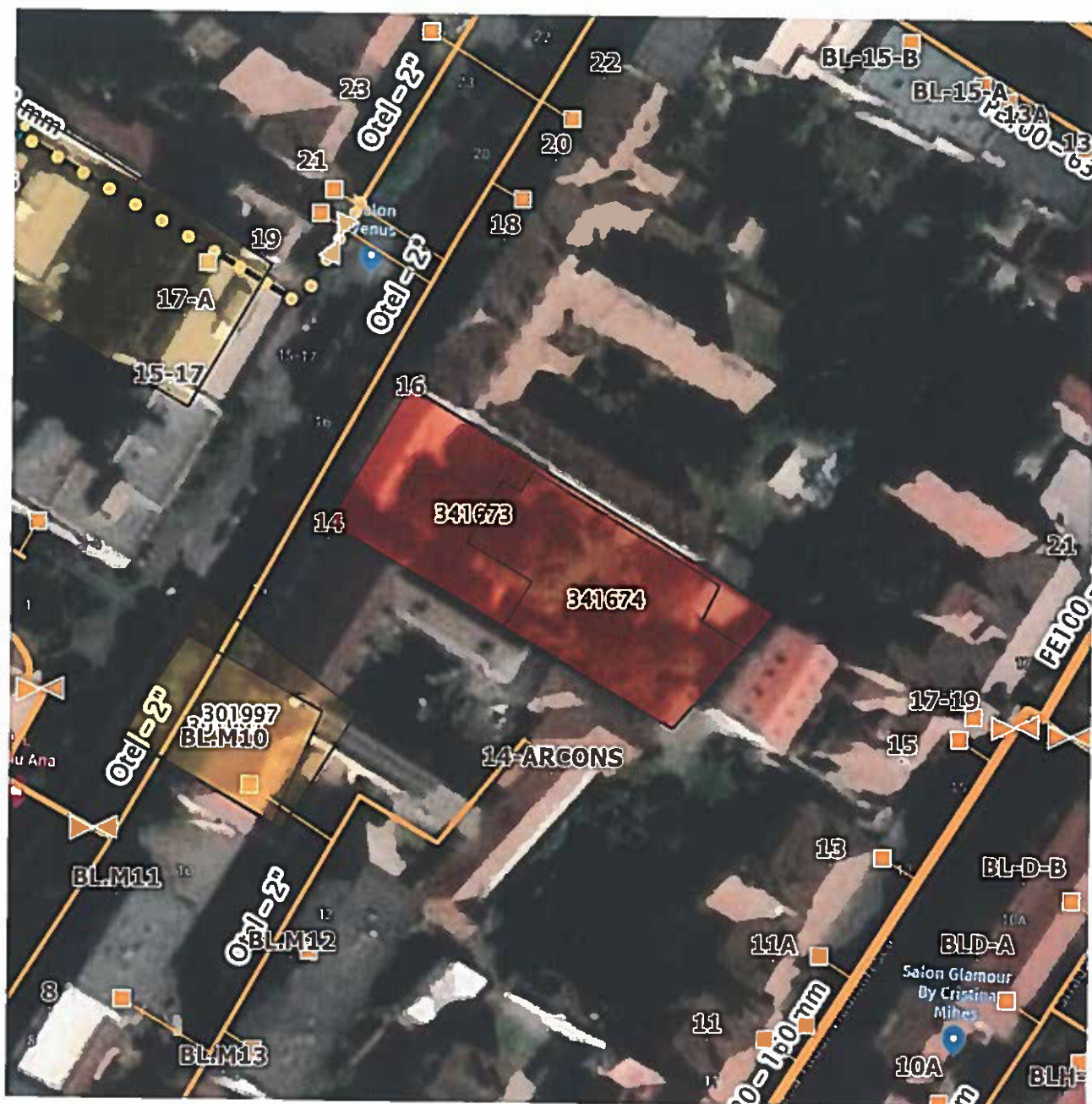
Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

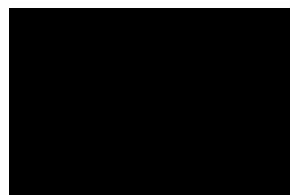
Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



- | | |
|--|--|
| Imobil ce face scopul avizului | Imobile |
| Retea in lucru | Retea Presiune Medie |
| Retea Presiune Joasa | Retea Presiune Redusa |

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215090932/16.07.2025

Madalin-Nicolae Crisan



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. 1.123.022
din 13.08.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite în format
letric

Către,

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

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.022 din 11.07.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: "ELABORARE PUZ ȘI RLU : AFERENT PENTRU: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., b-dul. ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAȘ, nr. 16, 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,

(Î.)

OR ȘEF

REN

Valentin

PUZ CP ARAD
ZIR 3 SIR 5



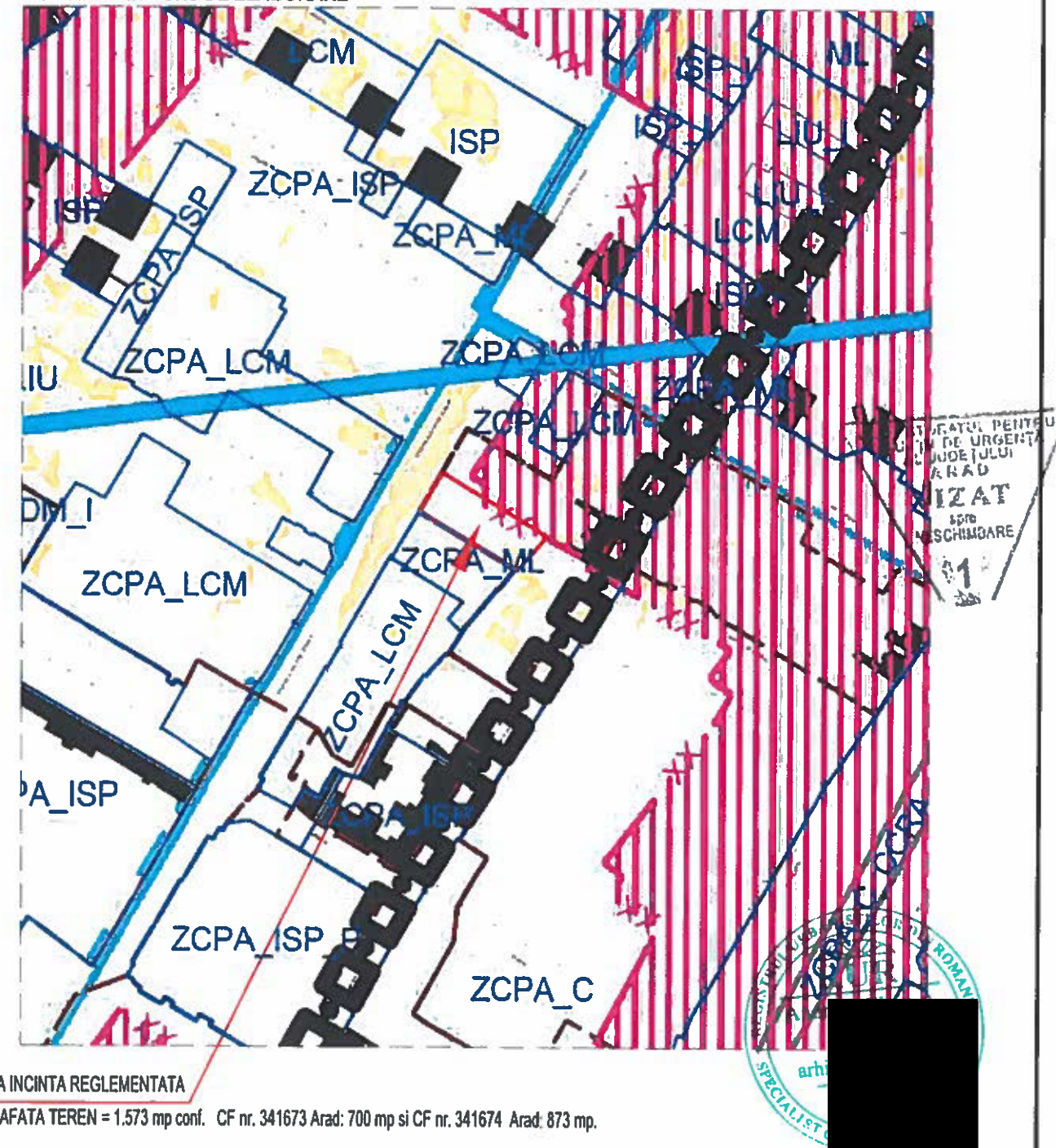
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

0 INCADRARE IN ZONA

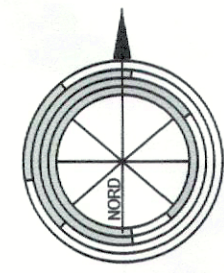
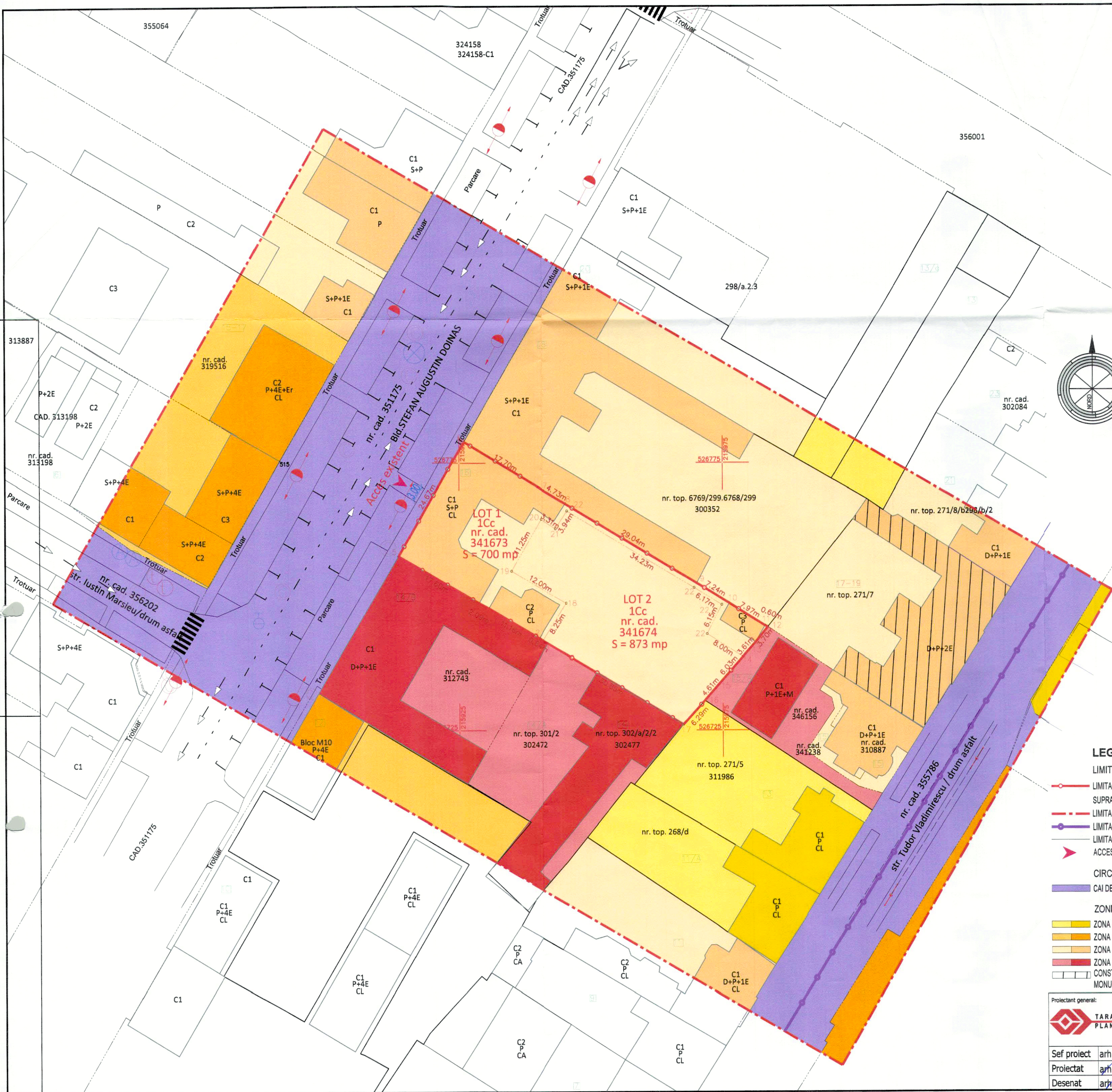
PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR: TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.: 400/202
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, Nr. Reg. Com. 302/2018, tel. 0744 123 456, e-mail: info@tara-plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Sef proiect		arh. Tuțu Andreea		ADRESA: Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad		P.U.Z. Nr.planșă 00A
Proiectat		arh. Holomei Oana		Scara: 1:500		
Desenat		arh. Holomei Oana		DENUMIRE PLANȘA: INCADRARE IN ZONA		
Dec. 2024						



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526741.755	215940.943	0.840
2	526742.183	215940.220	11.163
3	526747.828	215930.589	2.091
4	526748.820	215928.748	17.595
5	526757.656	215913.532	24.674
6	526778.990	215925.929	17.695
7	526769.853	215941.083	4.729
8	526767.414	215945.134	29.041
9	526752.491	215970.048	7.238
10	526748.730	215976.232	7.965
11	526744.476	215982.966	0.601
12	526744.250	215983.523	3.700
13	526741.387	215981.179	3.607
14	526738.691	215978.783	10.639
15	526730.739	215971.715	6.294
16	526726.060	215967.505	30.852

A(1)=1573.28mp P=178.727m

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
 - LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.:	
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 177 cod poștal 300125 Nr. Reg. Com. 302/125 tel. 0749.11.11.11 e-mail: tara.plan@tara-plan.ro		DENUMIRE PROIECT:		PUZ și RL: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		400/2024	
				ADRESA: Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad și 341674 Arad					
Sef proiect		arh. Tutu Andreea		Scara:		OBIECT:		P.U.Z.	
Proiectat		arh. Holomei Oana		1:500		DENUMIRE PLANSĂ:		Nr. planșă	
Desenat		arh. Holomei Oana		Dec. 2024		SITUATIA EXISTENTA		01A	

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.700 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existenti	4.917	27,78%	4.917	27,78%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIIL - existent	1.609	9,09%	1.609	9,09%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existenti	1.978	11,17%	1.978	11,17%
ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent	6.902	38,99%	5.329	30,11%
ZONA DE SERVICII/COMERT - existenti	2.294	12,96%	2.294	12,96%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus	0	0,00%	1.573	8,89%
TOTAL GENERAL	17.700	100%	17.700	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren curti-construcții cu funcțiunea de locuire - existent	1.573	100%	0	0,00%
Construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comert amplasate la parter, inclusiv construcții anexe (carporturi, umbrare, filigori) (maxim 40%)	0,00	0,00%	629	40,00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	394	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje în curte și amenajările tehnico-edilare de incinta	0,00	0,00%	550	35,00%
TOTAL GENERAL	1.573	100%	1.573	100%

POT max. 40% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert și construcții anexe de tip carport/copertine auto, filigori.
Din care:
POT max. 35% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert
Si
POT max. 5% propus pentru construcții cu funcțiune carport/copertine auto, filigori.
CUT max. = 1,60
Regim de înaltime:
Zona funcționala Z1: max. S+P+3E
Zona funcționala Z2: max. Parter
Zona funcționala Z3: max. P
Zona funcționala Z1: Max. S+P+3E. Hmax streasina: 16,0 m. Hmax coama: 20,0 m.
Zona funcționala Z2: max. P. Hmax streasina: 4,0 m. Hmax coama: 7,0 m.
Zona funcționala Z3: max. P. Hmax streasina: 4,0 m. Hmax coama: 5,0 m.
Spații verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)

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

Lc - Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare - locuințe colective de tip condominiu cu parter servicii/comert, cu unitățile subunități funcționale:

Lc-C - construcții pentru locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1), și construcții anexe de tip filigori, maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative; servicii la parterul cuprins de clădire C1: comert alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală.

Lc-C - accesuri carosabile și pietonale pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incinta construcții anexe de tip carport/copertine auto (Zona funcțională Z3), inclusiv amenajări tehnico-edilare precum transparențe la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, altele echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanitate și siguranța la incendiu.

Lc-SV-spății verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajări tehnico-edilare precum transparențe la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, altele echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanitate și siguranța la incendiu.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE

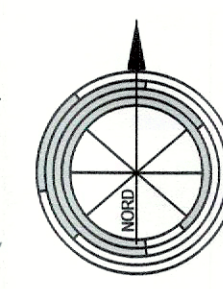
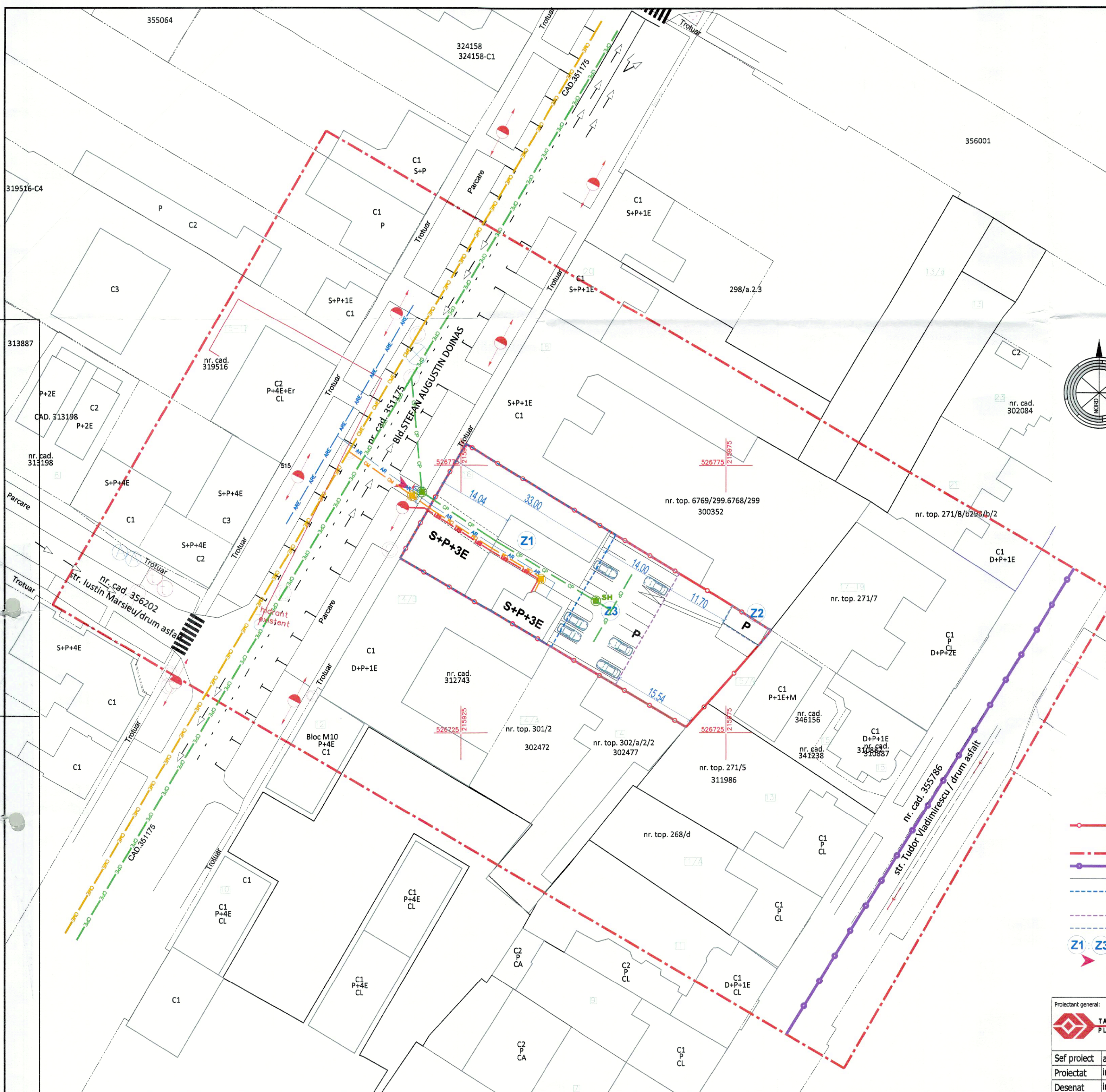
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad și CF nr. 341674 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA
- LIMITA ÎNCLINATĂ REGLEMENTATĂ
- SUPRAFAȚA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad 700 mp și CF nr. 341674 Arad 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATĂ S = 17.700 mp
- LIMITA ZONA CENTRALĂ CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA ZONA CENTRALĂ EXISTENTĂ
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI cu regim de înălțime maxim S+P+3E (ZONA Z1)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORI cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z3)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU COPRUL DE CLĂDIRI C3 cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z2)
- Z1 Z3 SUBZONE FUNCȚIONALE AFERENTE ZONEI FUNCȚIONALE PRINCIPALE
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
- CIRCULAȚII
- CALE DE COMUNICAȚII RUTIERE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIIL
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- CONSTRUCȚII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCȚII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUISĂ
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI cu regim de înălțime maxim S+P+3E (Lc - C)
- ZONA PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORI cu regim de înălțime maxim P (Lc - C)
- ZONA VERDE DE ÎNCINTĂ, ÎN PROPORȚIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI - AMP LASARE CU CARACTER ORIENTATIV (Lc - SV)

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.		BENEFICIAR: TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.: 400/2024	
Proiectant: TARA PLAN S.R.L.		Denumire proiect: PUZ SI RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE"		Data: 07/06/2024	
Sef proiect: ing. Tudor Andreia		Adresa: Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad și 341674 Arad		Scara: 1:500	
Proiectat: ing. Holomei Oana		Obiect: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		P.U.Z.	
Desenat: ing. Holomei Oana		Data: Dec. 2024		Data: 02A	



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

3 REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA EDILITARE:

- AR - AR - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- CP - CP - conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 - propusa
- CM - CM - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
- ARE - ARE - conducta canalizare apa rece - existenta
- CPE - CPE - conducta canalizare pluviala - existenta
- CME - CME - conducta canalizare menajer - existenta
- CP - CP - camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- CM - CM - camin menajer - propus
- SH - SH - separator hidrocarburi
- --- - linii electrice subterane

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
- LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA SI SERVICII / COMERT LA PARTERUL CORPULUI DE CLADIRE C1, cu regim de inaltime maxim S+P+3E
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PE CONTURUL EXISTENT AL CORPULUI DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P
- Z1 - Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE CIRCULATII



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		S.C. TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.:
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A		Nr. Reg. Com. 302/2018 tel. 0749 474 074 e-mail: tara.plan@tara.plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		400/2024		
Sef proiect		arh. Tuța Andreea		Scara:		OBIECT:		P.U.Z.
Proiectat		ing. Jurca Radu		1:500		DENUMIRE PLANSĂ:		
Desenat		ing. Jurca Radu		Dec. 2024		REGLEMENTARI EDILITARE		Nr. planșă 03ED

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. 1.123.023
din 13.08.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite în format
letric

Către,

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

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.023 din 11.07.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: "ELABORARE PUZ ȘI RLU : AFERENT PENTRU: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., b-dul. ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAȘ, nr. 16, 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.

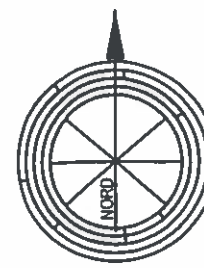
Cu stimă,

(Î.) INSP. _____ ȘEF

Co

RENICH ROBERT-Valentin

PUZ CP ARAD
ZIR 3 SIR 5



PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE**

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad

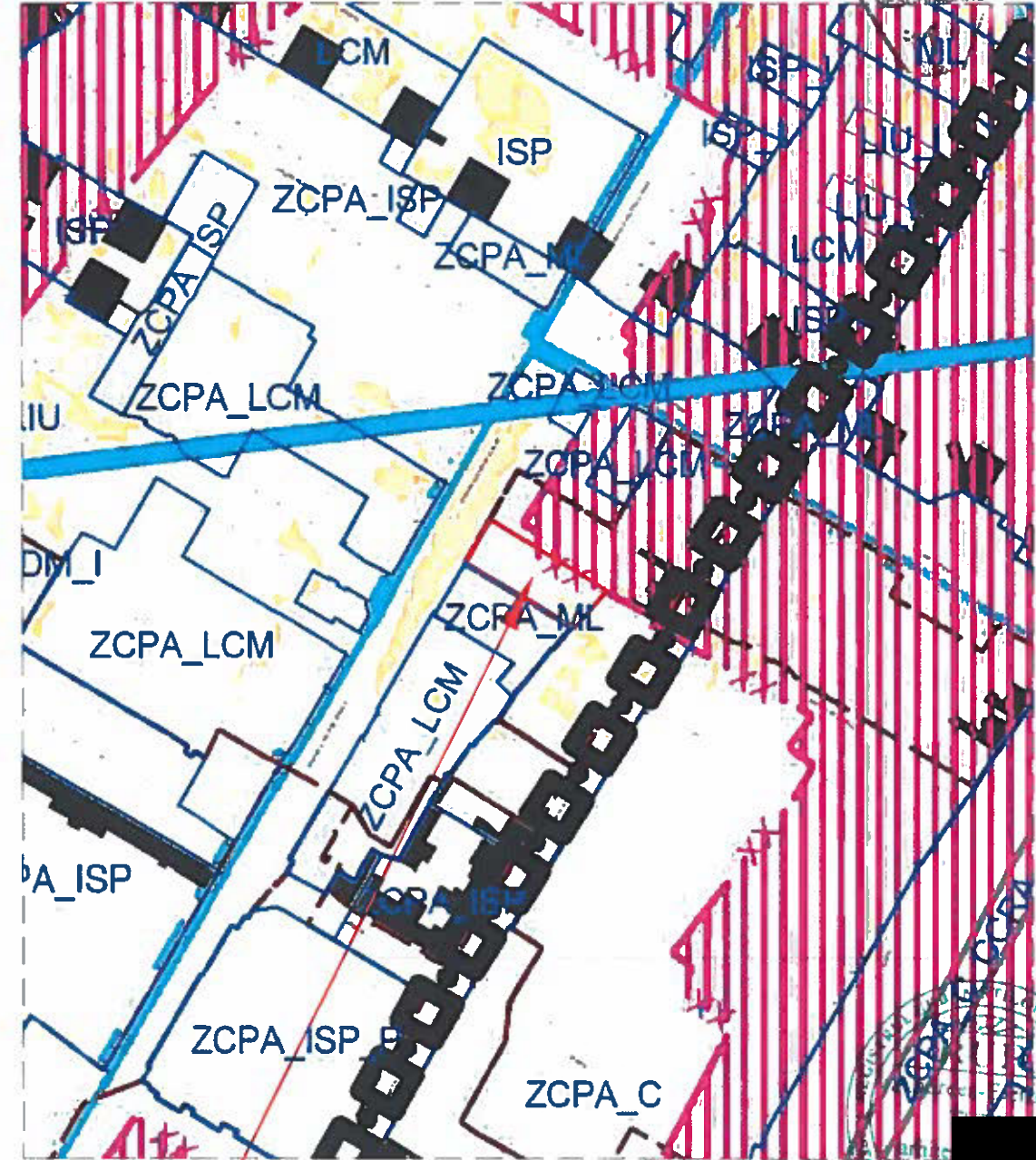
0 INCADRARE IN ZONA

INSPECTORATUL PE
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETULUI
ANAD

VIZAT

BP 79
NESCINDARE

PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.

Proiectant general:



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A
cod post [redacted]
Nr. Reg. Com. JO2/1251/200 [redacted]
tel. 0749.111.57 [redacted]
e-mail: daniel [redacted]

1.	BENEFICIAR:
----	-------------

TARA PLAN S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

**PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATI
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"**

ADRESA: Str. Augustin Dolnas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad

Sef proiect	arh. Tuțu Andreea
-------------	-------------------

Ser proiect	an: 1994
Proiectat	art. Holomei Oana

Proiectat	ing. Holomei Oana
Desenat	ing. Holomei Oana

Scara:

1:50

1.500

2024

ОБЪЕКТ:

--	--

DENUMIRE PLANSĂ: INCADRARE IN ZONA

Pr. nr.:

400/2024

P.U.Z.

Nr.plansa
00A



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad
si CF nr. 341674 Arad
1 SITUATIA EXISTENTA

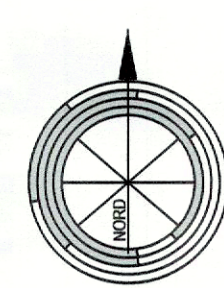
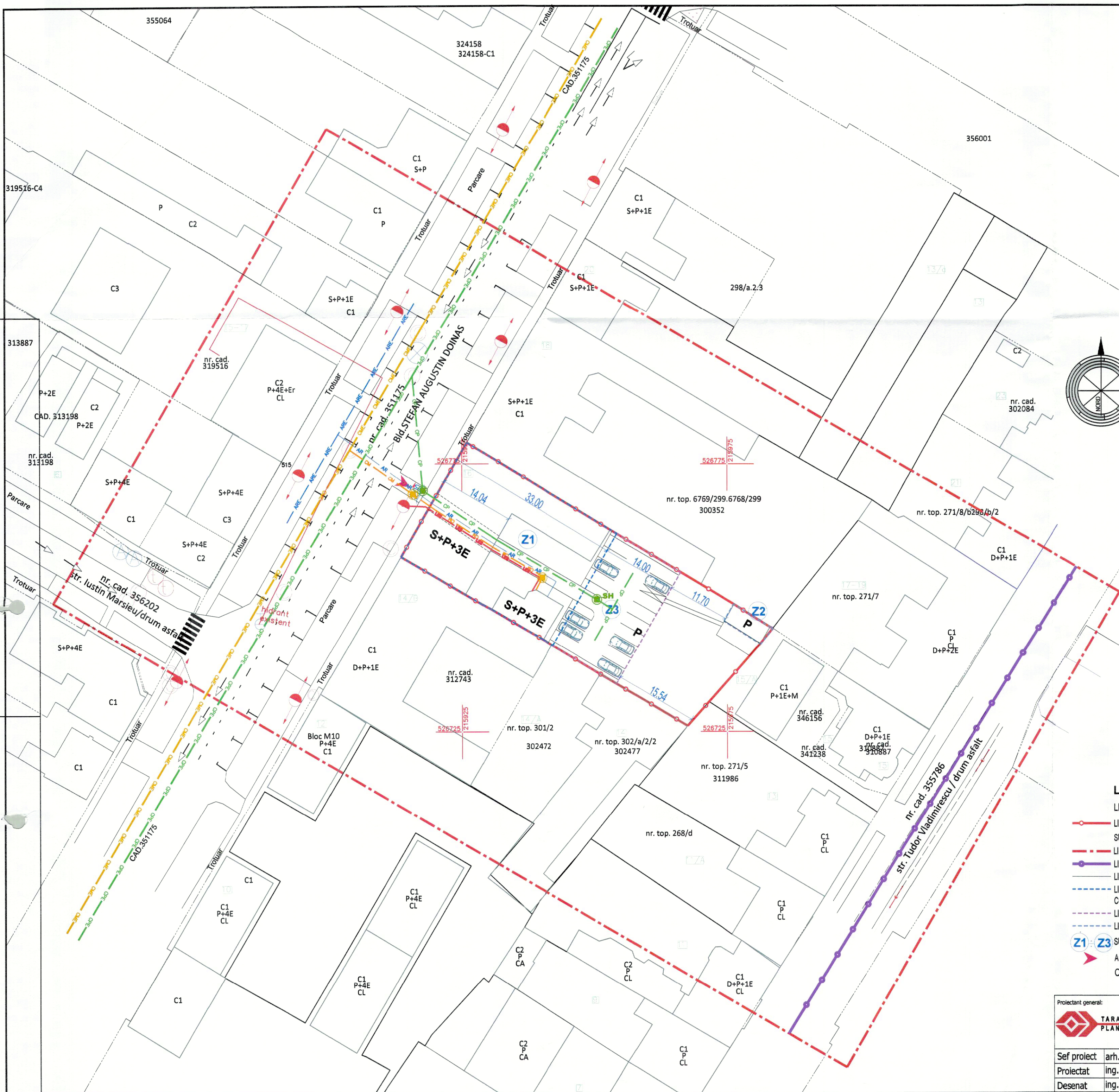
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526741.755	215940.943	0.840
2	526742.183	215940.220	11.163
3	526747.828	215930.589	2.091
4	526748.820	215928.748	17.595
5	526757.656	215913.532	24.674
6	526778.990	215925.929	17.695
7	526769.853	215941.083	4.729
8	526767.414	215945.134	29.041
9	526752.491	215970.048	7.238
10	526748.730	215976.232	7.965
11	526744.476	215982.966	0.601
12	526744.250	215983.523	3.700
13	526741.387	215981.179	3.607
14	526738.691	215978.783	10.639
15	526730.739	215971.715	6.294
16	526726.060	215967.505	30.852

A(1)=1573.28mp P=178.727m

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
 - LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII/COMERT - EXISTENT
 - CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad



Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR:		TARA PLAN S.R.L.		Pr. nr.:	
		mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 30512, tel. 027, 227, 027, 027		DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"		400/2024	
ADRESA: Str. Augustin Dolnas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad				Scara:		OBIECT:		P.U.Z.	
Sef proiect		arch. Tutu Andreea		1:500					
Proiectat		arch. Holomei Oana				DENUMIRE PLANSA:		Nr.plansa 01A	
Desenat		arch. Holomei Oana		Dec. 2024		SITUATIA EXISTENTA			



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

3 REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA EDILITARE:

- AR - AR - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- CP - CP - conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 - propusa
- CM - CM - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
- ARE - ARE - conducta canalizare apa rece - existenta
- CPE - CPE - conducta canalizare pluviala - existenta
- CME - CME - conducta canalizare menajer - existenta
- CP - CP - camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- CM - CM - camin menajer - propus
- SH - SH - separator hidrocarburi
- LE - LE - linii electrice subterana

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp conf. CF nr. 341673 Arad: 700 mp si CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
- LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA SI SERVICII / COMERT LA PARTERUL CORPULUI DE CLADIRE C1, cu regim de inaltime maxim S+P+3E
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCTII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORII, cu regim de inaltime maxim P
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PE CONTURUL EXISTENT AL CORPULUI DE CLADIRE C3, cu regim de inaltime maxim P
- SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
- CIRCULATII



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR:	S.C. TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:
	mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A	DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	400/2024
	Nr. Reg. Com. [redacted]	ADRESA:	Str. Augustin Doinas, nr.16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si 341674 Arad	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500	P.U.Z.
Proiectat	ing. Jurca Radu	OBIECT:		
Desenat	ing. Jurca Radu	DENUMIRE PLANSĂ:	REGLEMENTARI EDILITARE	Nr. planșă 03ED
		Dec. 2024		



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.340/18.07.2025

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

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

Localitatea: Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, jud. Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, CF nr. 341673, 341674, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE,
PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN C.L.M.
ARAD CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE

FAZA: PUZ

Proiect nr: 400/2024

Proiectant: TARA PLAN SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 1492/18.07.2025

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

Cecilia-
Gabriela
Irimie

Digitally signed by
Cecilia-Gabriela -
Irimie
Date: 2025.07.18
11:25:12 +03'00'

MEDIC ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Red. As. Pinti

28271/23.09.2025

TARA PLAN S.R.L.

Adresă de corespondență: danielaursachi@gmail.com

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ – „construire locuințe colective și spații comerciale/ prestări servicii”, pe terenul situat în municipiul Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș nr.16, CF,NC 341673, 341674, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 905,9 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3422,0 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 108,70 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'52,09" latitudine N; 021°19'04,10" 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. 1802 din 06.11.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 128,70 m (108,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.290.905, din 15.07.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. TARA PLAN S.R.L.
- mun.Arad, str.T.Vladimirescu, nr.15/A, jud.Arad-

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Întocmire PUZ și RLU- construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente în vederea aprobării în C.L.M. Arad conform avizului de oportunitate.”, situat în mun. Arad, str.Ștefan Augustin Doinaș, nr.16, jud.Arad, CF 341673; 341674 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1802, din 06.11.2024, 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 10.07.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comandant,
[Redacted Signature]

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar de poliție,
[Redacted Signature]
ISTRATE ADRIA

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

Aviz

To: DANIELA URSACHI
Company: TARA PLAN SRL
Fax:
Telefon: 0749111572
Date: 30-07-2025

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 5
aceasta:
Referinta: AFO670658/29970/2790
5

Referitor la cererea dvs. din data de **15-07-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE IN VEDEREA APROBARII IN C.L.M. ARAD CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

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



ORANGE Romania S.A.



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: 30-07-2025

Referinta: AFO670658/29970/.....

Catre:

TARA PLAN SRL

DANIELA URSACHI

Conform Certificat de Urbanism nr.1802 din 06.11.2024

In atentie,

DANIELA URSACHI

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO670658/29970 din data 15-07-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**INTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI
SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE IN VEDEREA APROBARII IN C.L.M. ARAD CONFORM AVIZULUI
DE OPORTUNITATE, Conform Certificat de Urbanism nr.1802 din 06.11.2024, 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).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

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

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

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

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

DIRECTOR OPERATIUNI

[Redacted Signature]

COORDONATOR

DEPARTAMENT





S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii Infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 Interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

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

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

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

RTIMENT



MUNICIPIUL ARAD

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



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.71962/1/Z1/ 09. SEP. 2025

Către,

S.C. TARA PLAN S.R.L., Arad
str. Tudor Vladimirescu, nr.15A

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistemizare a Circulației pentru documentația "*Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente*" la adresa din Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, identificat prin CF NR.341673 ARAD și CF.NR.341674 ARAD.

În urma analizării documentației în ședința din data de 04.09.2025, Comisia de Sistemizare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR

SERGIU COSM



2025

	Nume prenume	Funcția	Semnatura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		C. 08.09.2025
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		09. SEP. 2025
Întocmit:	George Stoian	Secretar		08.09.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		08.09.2025

04

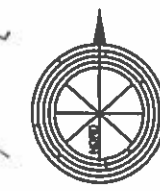
Teritoriul zonei reglementate este compus din următoarea zonă funcțională principală (dominantă):
Lc - Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare - locuințe colective de tip condominiu cu parter servicii/comert, cu următoarele subunități funcționale:

Lc-c - construcții pentru locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1), și construcții anexe de tip filigori maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative; servicii la parterul corpului de clădire C1: coșuri de aer condiționat și nealimantar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală.

Lc-C - accesuri carosabile și pietonale pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incinta construcții anexe de tip carport/copertine auto (Zona funcțională Z3), inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanitate a populației și siguranța la incendiu.

Lc-SV-spății verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanitate a populației și siguranța la incendiu.

POT max. 40% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert și construcții anexe de tip carport/copertine auto, filigori.
Din care:
POT max. 35% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert
Și
POT max. 5% propus pentru construcții cu funcțiune carport/copertine auto, filigori.
CUT max. = 1,60
Regim de înălțime:
Zona funcțională Z1: max. S+P+3E
Zona funcțională Z2: max. Parter
Zona funcțională Z3: max. P
Zona funcțională Z1: Max. S+P+3E, Hmax streasina: 18,0 m, Hmax coama: 20,0 m;
Zona funcțională Z2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;
Zona funcțională Z3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;
Spații verzi de incinta = min. 25% (min. 394 mp)



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad și CF nr. 341674 Arad

2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - SUPRAFATA TEREN = 1.573 mp cont. CF nr. 341673 Arad: 700 mp și CF nr. 341674 Arad: 873 mp.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.700 mp
 - LIMITA ZONA CENTRALA CONFORM P.U.Z.C.P. ARAD
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (ZONA Z1)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORI, cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z3)
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE PENTRU CORPUL DE CLĂDIRI C3, cu regim de înălțime maxim P (ZONA Z2)
- Z1+Z3 SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE ZONEI FUNCTIONALE PRINCIPALE**
- ACCES EXISTENT PE PROPRIETATE
 - CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIU
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU
 - ZONA DE SERVICII/COMERT
 - CONSTRUCȚII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCȚII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA conform P.U.Z.C.P. Arad
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA**
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI, cu regim de înălțime maxim S+P+3E (Lc - c)
 - ZONA PENTRU CONSTRUCȚII ANEXE DE TIP CARPORT, UMBRARE, FILIGORI, cu regim de înălțime maxim P (Lc - C)
 - ZONA VERDE DE INCINTA, IN PROPORȚIE DE MIN. 25% DIN SUPRAFATA PARCELEI - AMPLASARE CU CARACTER ORIENTATIV (Lc - SV)



ZONA FUNCTIONALA:
Lc - Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare

Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L.	Beneficiar:	TARA PLAN S.R.L.	Pr. nr.:
	ma. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod poștal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 202/19.09.2006, CUI nr. 400242	DEZALINARE PROIECT:	P.U.Z. AL "CONSTRUIREI LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	400/2024
Self proiect:	arh. Tuțu Andreea	Scara:	1:500	P.U.Z.
Proiectat:	arh. Holomei Oana	Dec. 2024	DEZALINARE PLANSA:	02A
Desenat:	arh. Holomei Oana		REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	

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

38159/04.06.2025

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerin
STUDIUL GEOTEHNIC
„P.U.Z. și R.L.U.: Construire locuințe colective cu
amenajările aferente”
Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad
Faza DTAC+PT



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
- Beneficiar: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Amplasament: Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 04.06.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletin centralizator cu rezultatul penetrării dinamice cu con, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

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

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletin centralizator cu rezultatul penetrării dinamice cu con, 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.



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

Nr.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „P.U.Z. și R.L.U.: Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente”
Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad.

Am primit,
INVESTITOR

Am întedat

PROIECTE

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Domnia / Domnul **BAGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONE** cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA
FUNDAMENTELOR DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PUNTE
(AF.)**

Cod numeric personal: [redacted]
Comisia de examinare Nr. 15

Profesiune: **INGINER**
Secretar, [redacted]
D. [redacted]
CE/S [redacted]
STAN [redacted]

ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PRINCIPAL**
în domeniile: **TOATE DOMENIILE (AF.)**
în specialitatea: [redacted]

Semnătura titularului

Data eliberării: **26.05.2006**
Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-sportiv emis în baza
Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

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

Prelungit valabilitatea până la [redacted]	Prelungit valabilitatea până la [redacted]	Prelungit valabilitatea până la [redacted]
Prelungit valabilitatea până la [redacted]	Prelungit valabilitatea până la [redacted]	Prelungit valabilitatea până la [redacted]

LEGITIMAȚIE



STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„P.U.Z. și R.L.U.: Construire locuințe
colective cu spații comerciale, prestări
servicii cu amenajările aferente”**

**Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud.
Arad**

NR. 345/2025

BENEFICIAR:

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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



**Mai
2025**

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„P.U.Z. și R.L.U.: Construire locuințe
colective cu spații comerciale, prestări
servicii cu amenajări**

Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud.
Arad

NR. 345/2025

BENEFICIAR:

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

ADMINISTRATOR: ING. A

Mai
2025

S.C. "XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L."
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 50589019; O.R.C. J2024024579009
Tel.: 0747-467049

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

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

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „P.U.Z. și R.L.U.: Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente”, Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

- | | |
|------------|---|
| 1. ANEXA 1 | Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletin centralizator cu rezultatul penetrării dinamice cu con. |
| 2. ANEXA 2 | Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice. |

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„P.U.Z. și R.L.U.: Construire locuințe
colective cu spații comerciale, prestări
servicii cu amenajări**

**Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud.
Arad**

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „P.U.Z. și R.L.U.: Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente” aferent amplasamentului „Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad”.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;

- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

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

Tabelul 1

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

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

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad.

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

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

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

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

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

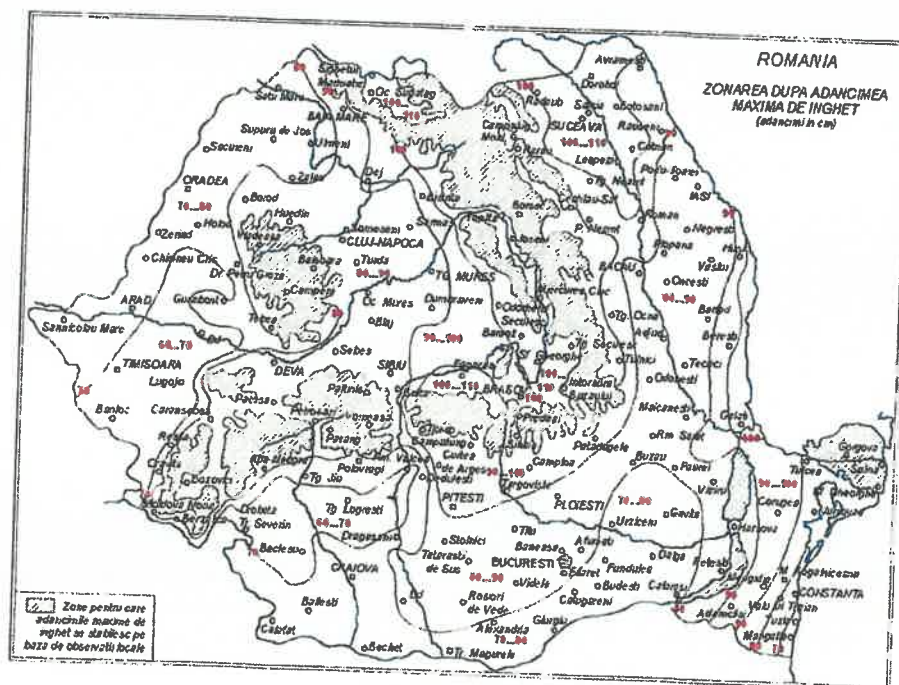
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

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

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

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

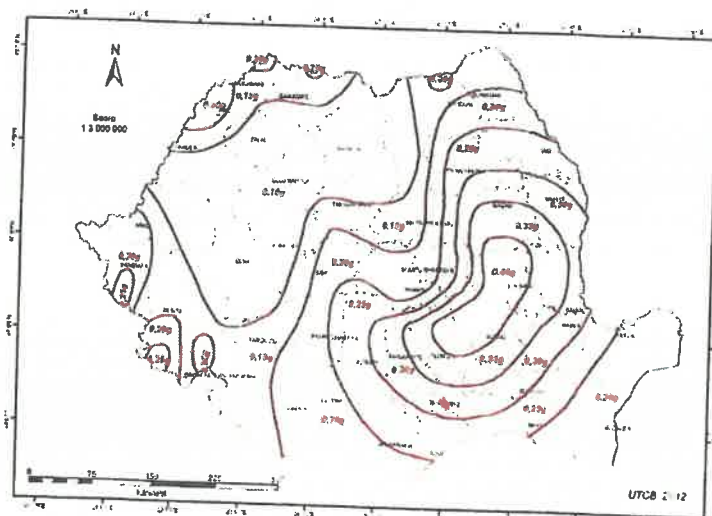
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

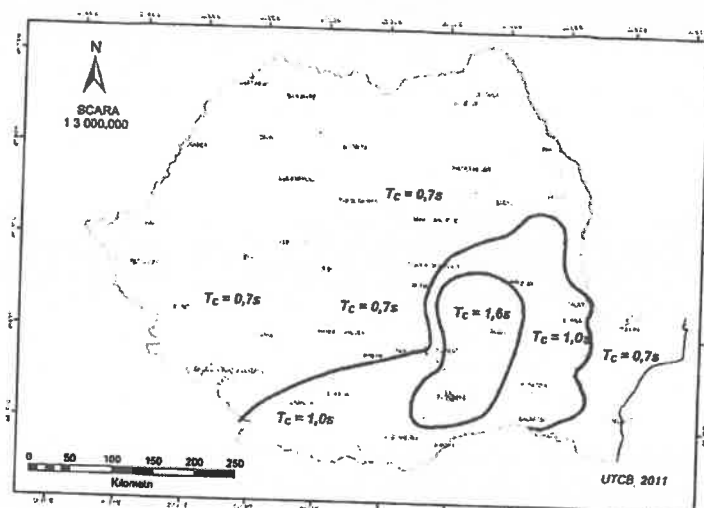
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt 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...-2,10 m – Argilă prăfoasă nisipoasă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 2,10 m...-4,00 m – Nisip;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul natural din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

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

Pământurile necoezive din amplasament sunt formate din nisipuri.

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

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,79$
➤ Porozitatea	$n = 44,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 25,8 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 19,6 \%$
➤ Indice de consistență	$I_c = 0,81$
➤ Modul de deformare edometric	$M_{2-3} = 9000 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 19^\circ$
➤ Coeziune specifică	$c = 16 \text{ kN/m}^2$

5. APA SUBTERANĂ

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

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

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezghet să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

6.3 Terenul natural din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

Pământurile coezive din amplasament sunt formate din argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtuoasă, cu plasticitate mijlocie.

Pământurile necoezive din amplasament sunt formate din nisipuri.

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 | $e = 0,79$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 44,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 25,8 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 19,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,81$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 9000 \text{ kN/m}^2$ |

- Unghi de frecare interioară $\Phi = 19^\circ$
- Coeziune specifică $c = 16 \text{ kN/m}^2$.

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

$$p_{\text{conv}} = 270,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este XC2 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere XF1.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

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

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

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

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

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

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

VERIFICAT A
Dr. ing. BOGDAN ION ALEXANDRU


Ing. 

ANEXA 1

PLAN URBANISTIC ZONAL **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE** **PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE** Str. Augustin Doinas, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- SUPRAFAȚA TEREN = 1.500 mp cod. CF nr. 341673 Arad 700 mp si CF nr. 341674 Arad 800 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 17.720 mp
- LIMITA ZONA CENTRALA COMPOZITIVULUI C.P. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIRE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII COMERT
- LIMITA DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUCȚII ARIE DE TIP CHARTER LAMINARE, PUSCARE, cu regim de medii rezon P (ZONA Z)
- LIMITA DE CONSTRUIRE PENTRU CORPUL DE CLADIRE C3, cu regim de medii rezon P (ZONA Z)
- FORU STUDIULI GEOTERAC



TARA PLAN S.A.		P. nr. 400/2024	
PROIECT DE		P. nr. 400/2024	
ADRESA: Str. Augustin Doinas nr. 16, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad		P. nr. 400/2024	
SCALA: 1:500		P. nr. 400/2024	
Scriitor: Tulu Andreea		P. nr. 400/2024	
Proiectat: Tulu Andreea		P. nr. 400/2024	
Desenat: Tulu Andreea		P. nr. 400/2024	

PROIECTUL F1

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
Arad, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2

Șantierul: Arad, CF 341673, 341674, str. Augustin Doinaș, nr. 16, jud. Arad
Pozitia: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE
Executant foraj: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
Beneficiar: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Culoana Stratifi- cării	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba adâncimea nr. probei	Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Indicele volumic porilor	Porozitatea n	Umiditatea naturală w	Limita superioară de plasticitate w _L	Limita inferioară de plasticitate w _P	Indice de plasticitate I _p	Indice de consistență I _c	Grad de îndesare I _D	Modul edometric M _{2.3} kPa	Unghi de frecare int. φ grad	Coeziunea c kPa	Rezistența la penetrare con R _{pc} daN / cm ²
		adân- cimea	grosimea cimeia			Pietriș mare 20...70 mm	Pietriș mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005...0.05	Argilă 0.005 mm	Gruțimea g kN/mc												
Sol vegetal		-0.40	0.40																				
Argilă prăfoasă nisipoasă, maroniu gălbui, vârtosă				1T -1.00				31	45	24	18.6	0.79	44.0	25.8	41.7	22.1	19.6	0.81		9000	19.0	16.0	
Nisip		-2.10	1.70																				
		-4.00																					

ANEXA 2



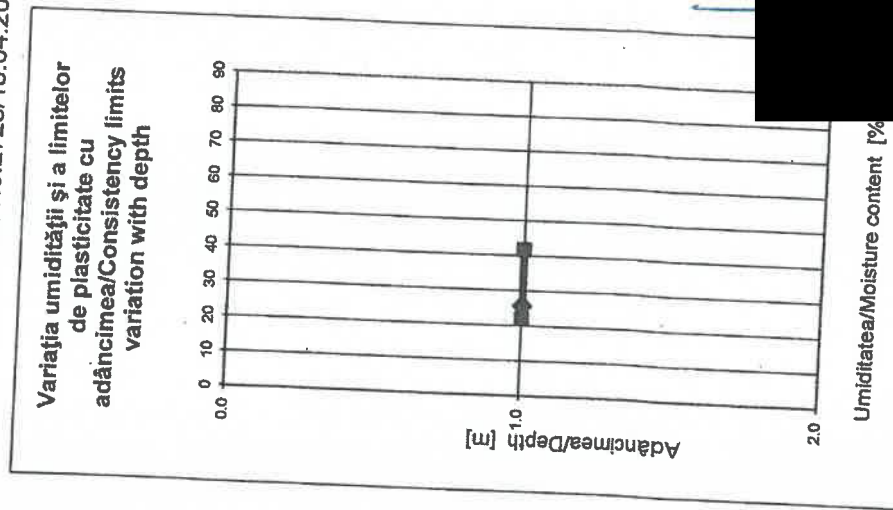
S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, CF 341673
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.
VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No. 2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------

Pb 1	161.5	135.9	36.7	25.8
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVA
Laborant: Corina DUMITRAȘ

PO-101-01.03/3



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

Arad, CF 341673
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

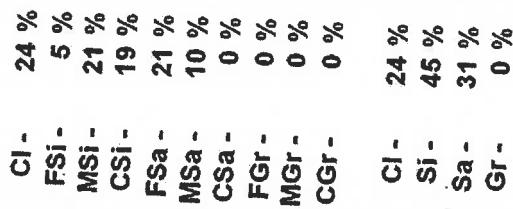
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. ...

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

5/561...28.05.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0197	19.7	20.2	0.19323	20.3932	0.09826	10.132	0.0602	65.7
1'	60	1.0178	17.8	18.3	0.19323	18.4932	0.09826	10.778	0.0439	59.6
2'	120	1.0160	16.0	16.5	0.19323	16.6932	0.09826	11.390	0.0319	53.9
5'	300	1.0145	14.5	15.0	0.19323	15.1932	0.09826	11.900	0.0206	49.1
10'	600	1.0123	12.3	12.8	0.19323	12.9932	0.09826	12.648	0.0150	42.1
20'	1200	1.0108	10.8	11.3	0.19323	11.4932	0.09826	13.158	0.0108	37.3
30'	1800	1.0097	9.7	10.2	0.19323	10.3932	0.09826	13.532	0.0090	33.8
60'	3600	1.0080	8.0	8.5	0.19323	8.6932	0.09826	14.110	0.0065	28.4
120'	7200	1.0070	7.0	7.5	0.19323	7.6932	0.09826	14.450	0.0046	25.2
1110'	66600	1.0060	6.0	6.5	0.19323	6.6932	0.09826	14.790	0.0015	22.0

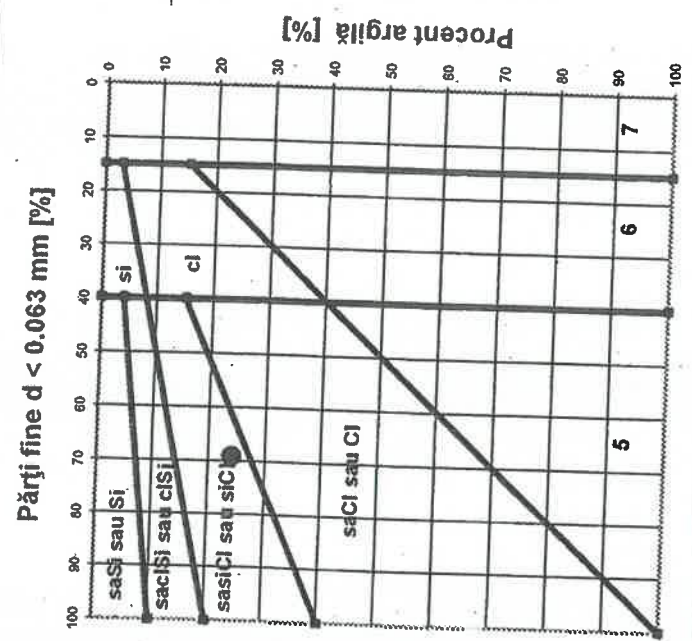
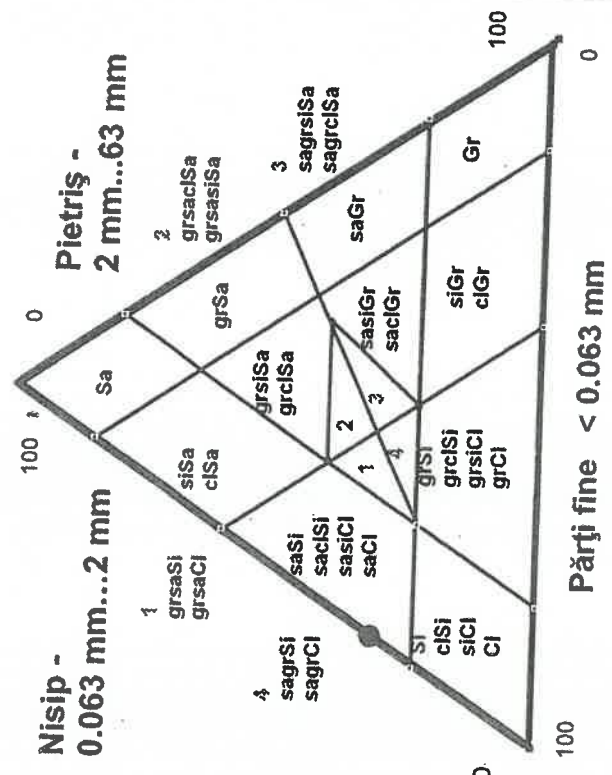
Arad, CF 341673
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1



Total 100 %

Arad; CF 341673
 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 (pătriș
 argilos sau prăfos și nisip)

7
 Pământuri granulare (pătriș și
 nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ NISIPPOASĂ / SANDY SILTY CLAY - sasiCI

PO-101-01.07/13

Șef laborator: Ing. Gabriela AR
 Laborant: Corina DUMITRAȘ



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

Arad, CF 341673

Foraj nr./Boring no.: F 1

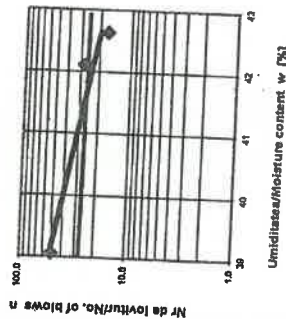
Proba 1

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

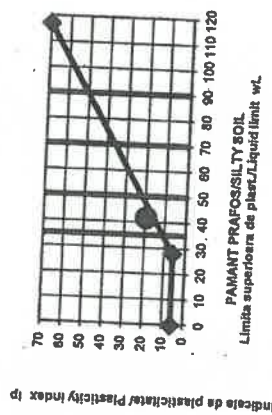
	U.M.	1	2	3
m 1	g	31.9	30.9	32.7
m 2	g	26.9	26.1	27.2
m 3	g	14.1	14.7	14.3
W	%	39.1	42.1	42.6
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	28.0	17.0

	U.M.	1
m 1	g	35.3
m 2	g	32.3
m 3	g	18.7
W _P	%	22.1

Limita super. de plasticitate/Liquid limit



Caracteristici de plasticitate/Plasticity characteristics
PAMANT ARGILOS/CLAYEY SOIL
M M M FM EM



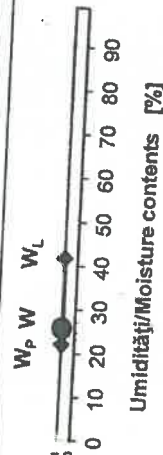
W_P = 22.1 %

	U.M.	1
m 1	g	161.5
m 2	g	135.9
m 3	g	36.7
W	%	25.8

W = 25.8 %

I_c = 0.81

W_L = 41.7 %



PO-101-01.06/8/10

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAȘ

pag. 1/1

A-NUL
CAPRI'CEANA

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MC



NR: 101276
DATA: 11/11/2025
COD: 67DCE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare doc
urbanism

Subsemnatul URSACHI DANIELA în calitate de/reprezentant al

TARA PLAN s.r.l. CUI 18832512
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna ARAD
satul - cod poștal -
str. TUDOR VLADIMIRESCU nr. 15/A
bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax 0749111572 email
danielaursachi@gmail.com

Solicit: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:
P.U.Z. si R.L.U. - "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"

pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul -
sectorul - cod poștal - str. STEFAN AUGUSTIN DOINAS
nr. 16 bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin
CF nr. 341673, 34167 ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 10.11.2025

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



TARA PLAN s.r.l.

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

8-NUL CĂRICEANA

400/2024

P.U.Z si R.

„CONSTR

SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII
CU AMENAJARILE AFERENTE”

TARA PLAN s.r.l.

9/20.11.2025



NR: 105092

DATA: 24/11/2025

COD: 6B98E

CATRE
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente

Referitor la documentatie de urbanism depusa cu nr.101276/11.11.2025

Beneficiar: **TARA PLAN s.r.l.**

Proiect nr.: **400/2024**

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

Denumire proiect: **“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”**

Amplasament : mun. ARAD, b-dul. Stefan Augustin DOINAS, nr. 16,

Prin prezenta, va depunem in completarea documentatiei anterior mentionate, conform solicitarii comunicate, in vederea emiterii avizului Arhitect Sef, documente si clarificari astfel:

- **Completare semnaturi reglementari edilitare si studiu geo**
- **Corectie pag 5 Borderou – data CU**
- **Plansa anexa aviz PSI si PC, cu semnaturi/stampile**
- **Corelat memoriul tehnic cu datele din borderou**
- **Corlare baza legala in RLU, corectie nr. aviz CAA, complet nr aviz Mediu**
- **In parte desenata reprezentata platforma gospodareasca, refacut procent situatie existenta**
- **CD actualizat/completat.**

Cu stima,

Proiectant General
TARA PLAN s.r.l. prin Daniela Ursachi

SC TARA

ARAD, T. VL

J 02 / 1251 / 2006

CUI RO 18832512

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ...ARAD.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: TARA PLAN SRL

Sediu social: Municipiul Arad, Strada: TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 15/A, Judet Arad

Activitatea principală: 7111 - Activități de arhitectură

Cod Unic de înregistrare: 18832512

din data de: 07.07.2006

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J02/1251/2006

Nr. de ordine în registrul comerțului:

J2/1251/06.07.2006

Data eliberării: 19.10.2018

DIRECTOR,

Au

Seria B Nr. 3730405

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

timbru sec

DECLARAȚIE

-----Subsemnata, **URSACHI DANIELA-FLORINA**, cetățean

-----, prin prezenta **declar** pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile privitoare la cei care fac declarații mincinoase, respectiv prevederile art. 326 Cod penal că, **semnăturile persoanelor din Tabelul nominal alăturat sunt autentice și aparțin persoanelor semnatare nominalizate în tabel.**-----

-----Dau prezenta declarație pentru a fi folosită la instituțiile interesate. -----

-----Declar că *am citit în întregime declarația, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, și că cele cuprinse în act, reprezintă voința mea, drept pentru care semnez mai jos prezentul înscris.*-----

-----Redactată și procesată la *Societatea Profesională Notarială LANG*, din Arad, B-dul Revoluției, nr. 27, Ap. 1, județul Arad, într-un unic exemplar original, care rămâne în arhiva biroului și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 duplicate au fost eliberate părții astăzi, data autentificării prezentului înscris.-----

DECLARANTĂ,

URSACHI DANIELA-FLORINA





ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LANG

Licența de funcționare nr. 150/24.04.2024

Adresa: Arad Bulevardul Revoluției nr. 27, ap. 1, județul Arad,

Tel: 0732669955; Fax: 0357.414.022

Email: notarlang@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.5133

Data:06.11.2025

În fața mea, **LANG NORBERT ALEX**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat: **URSACHI DANIELA-FLORINA**, cetățean română, [REDACTED]

[REDACTED] în nume propriu, care, după ce a citit, i-a înțeles conținutul și consecințele juridice, a declarat că cele cuprinse în act îi reprezintă voința, a consimțit la autentificarea prezentei declarații și a semnat unicul exemplar și 1 anexă.

În temeiul art. 12, lit. b. din Legea 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 50 lei + 10,50 lei TVA, achitat cu factura nr.4775/2025.

**NOTAR PUBLIC
LANG NORBERT ALEX**

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE, DE LANG NORBERT ALEX, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

**NOTAR PUBLIC
LANG NORBERT ALEX**



TABEL NOMINAL

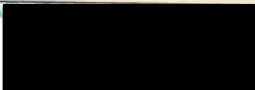
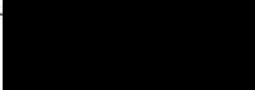
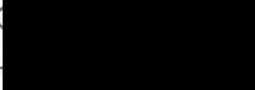
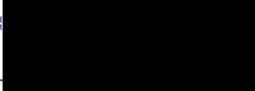
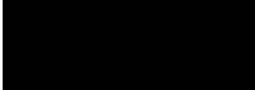
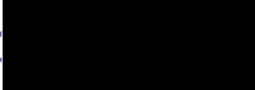
Cu toti proprietarii apartamentelor si corpurilor de cladire care compun imobilul din mun. Arad, b-dul Stefan Augustin Doina, nr.16, si care-si dau ACORDUL pentru **elaborare si aprobare lucrare de urbanism " CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE si SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE "**.

Pentru acest demers, proprietarii apartamentelor si corpurilor de cladire care compun incinta reglementata prin lucrarea de urbanism anterior mentionata, mandateaza pe d-na Ursachi Daniela Florina in calitate de administrator al TARA PLAN s.r.l., in calitate de proprietar al terenului conform CF nr.341674 Arad, proprietar al apartament conform CF nr. 341673-C1-U3, proprietar al corp de cladire conform CF nr.341673-C3 si coproprietar al apartament conform CF nr.341673-C1-U2,

Sa ii reprezinte in relatia cu toate institutiile privind elaborarea si aprobarea PUZ si RLU " CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE si SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE ", inclusiv in relatia cu Consiliul Judetean Arad, Primaria Municipiului Arad, OCPI, inclusiv schimbare functiune.

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 1802/06.11.2024 si Avizul de Oportunitate nr. 07/24.03.2025** ambele emise de catre **Primaria Municipiului Arad.**

ACORDUL pentru elaborare PUZ se constituie pentru urmatoarele imobile:

Nr. crt.	CF nr. (Arad)	Proprietar	Semnatura
1	341673-C1-U1	TARA PLAN s.r.l.	
2	341673-C1-U2	URSACHI CLAUDIU STEFAN URSACHI DANIELA FLORINA	
3	341673-C1-U3	URSACHI DANIELA FLORINA	
4	341673-C2	PROKAI ILDIKO MARIA	
5	341673-C3	URSACHI DANIELA FLORINA	
6	341674	URSACHI DANIELA FLORINA	

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 89528 din 24.10.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1802 din 06 NOV. 2024

În scopul :
Intocmire PUZ si RLU - construire locuinte colective cu spatii comerciale, prestari servicii cu amenajarile aferente in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului de Oportunitate.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TARA PLAN S.R.L. pers. juridica cu sediul în județul , municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 15/A, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail danielaursachi@gmail.com, înregistrată la nr. 89528 din 24.10.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. STEFAN AUGUSTIN DOINAS , nr. 16, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 341673 ; 341674

TOP: 341673 ; 341674.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 201/ 2014 .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobile : intravilan, proprietate privată.
Imobile incluse în ansamblul urban al Municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE : subzona predominant rezidentiala.
Folosinta actuala : curti constructii, respectiv imobil cu locuinte semicolective si teren viran.
Se solicita : intocmire PUZ si RLU - construire locuinte colective cu spatii comerciale, prestari servicii cu amenajarile aferente in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului de Oportunitate.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat in Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.5, subunitate functionala Lm III 50-locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III,cu valoare ambientala,ce se poate modifica pentru ameliorare pana la un regim de inaltime P+3E - conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

Echipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

Steren= 700 + 873 = 1573 mp

Regimul de actualizare/modificare:

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

Documentatia care se va elabora se va corela cu documentatiile de urbanism aprobate si in curs de elaborare din zona.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD, CONSILIUL JUDETEAN ARAD, AVIZ DE PRINCIPIU ADMINISTRATOR DRUM PRIVAT/PUBLIC, COMPANIA DE APA, ENEL, CET, DELGAZ GRID, PSI, PROTECTIA CIVILA, DSP, AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, POLITIA RUTIERA SERVICIUL CIRCULATIE, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine,se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

Planurile de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenurilor, vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) .

In prealabil initierii documentatiei Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) 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 si/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate in Avizul de Oportunitate, la pct.6.

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

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

Avizele solicitate au fost stabilite in sedinta Comisiei de Acord Unic intrunita in data de 29.10.2024.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Intocmire PUZ si RLU - construire locuinte colective cu spatii comerciale, prestari servicii cu amenajarile aferente in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului 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.

F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonie
☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al 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
L

SECRETAR GENERAL,
Cons. Ju

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emili

SEF SERVICIU,
ing. Mirela S

CONSILIER JURIDIC
Liliana

INTOCMIT

6 NOV. 2024

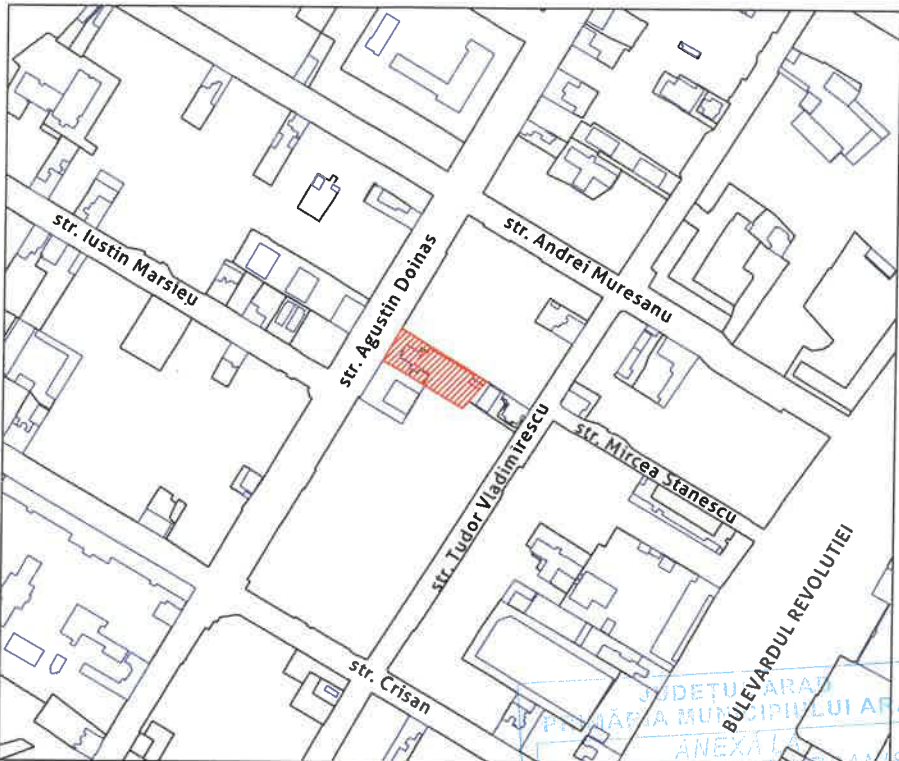
PRIMĂRIA
2

Achitat taxa de **24,62** lei, conform chitanței seria **OP** nr. **2727** din **24.10.2024**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **06. 11. 2024**

Număr topografic	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
* 341673	700 mp	str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad	
341674	873 mp	str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad	
Carte funciară nr.	* 341673	UAT	ARAD
Carte funciară nr.	341674	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
scara 1: 500

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000



- LEGENDĂ
- delimitarea imobilului
 - delimitarea construcțiilor
 - limită de proprietate
 - gard zidărie
 - gard plasă sârmă
 - cotă nivel
 - capac vizitare canal
 - gaz
 - copac
 - fântână
 - robinet

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526741.755	215940.943	0.840
2	526742.183	215940.220	11.163
3	526747.828	215930.589	2.091
4	526748.820	215928.748	17.595
5	526757.656	215913.532	24.674
6	526778.990	215925.929	17.695
7	526769.853	215941.083	4.729
8	526767.414	215945.134	29.041
9	526752.491	215970.048	7.238
10	526748.730	215976.232	7.965
11	526744.476	215982.966	0.601
12	526744.250	215983.523	3.700
13	526741.387	215981.179	3.607
14	526738.691	215978.783	10.639
15	526730.739	215971.715	6.294
16	526726.060	215967.505	30.852

A(1)=1573.28mp P=178.727m

* Construcțiile C1, C2 și C3 sunt înscrise în CF 341673
Art. 23 din ORD 600: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A. Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
* 341673	Cc	700	teren împrejmuit parțial cu gard, limita pe construcții
341674	Cc	873	
TOTAL		1573	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mențiuni
* C1	CL	358.6	Casă (Sp+P); Construcție înscrisă în CF 341673-C1
* C2	CL	71.8	Casă - Corp 2 (P)
* C3	CL	28.4	Casă - Corp 3 (P)
TOTAL		458.8	

Art. 24, alin. (1) din ORD 600: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

EXECUTANT:		BENEFICIAR:	
 SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice + cadastru + GIS ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3; Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro		URSACHI DANIELA-FLORINA	
ILLE ROBERT-BOGDAN Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN Date: 2024.09.18 14:56:12 +03'00'		SCARA 1:500 1:5000	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare obținerii CERTIFICATULUI DE URBANISM pentru imobilele înscrise în CF 341673, imobil având nr. cad. 341673 și CF 341674, imobil având nr. cad. 341674 situat pe str. Augustin Doinaș, nr. 16, loc. Arad, jud. Arad
CERTIFICAT DE AUTORIZARE DIGITAL MAPPING SRL - RO-B-J nr. 2394; ILLE ROBERT BOGDAN - RO-AR-F nr. 0137		M. NEAGRĂ 75	STEREO 70
		DATA: SEP.2024	PLANȘĂ 01

