



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

FOAIE DE CAPĂT
P.U.Z. și R.L.U. aferent „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE”

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA III



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: office@pro-arhitectura.ro

Web: www.pro-arhitectura.ro

Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.



B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E



Arhitectură:

arh. Ela FALCĂ
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.



Întocmit,
arh. Ela FALCĂ



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad

BENEFICIAR: RIG HOME S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad

e-mail: office@pro-arhitectura.ro

COORDONATOR URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI

FAZA: ETAPA III

DATA ELABORĂRII: 2024

CERTIFICAT DE URBANISM: 1848 / 07.12.2023

PROIECT NR.: 592 / 2024

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea aprobării prin H.C.L. a documentației de urbanism P.U.Z ce vizează dezvoltarea amplasamentului, identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, strada Agricultorilor, nr. 12, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta ce face obiectul prezentului demers are suprafață de 10.401,00 mp, compusă dintr-o singură parcelă proprietate privată, RIG HOME S.R.L. inițiatorul documentației, definită ca teren cu categoria de folosință curți construcții intravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1848 din 07.12.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Zona studiată are suprafața de cca. **84.754,00 mp**. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă a zonei este cea rezidențială.

Terenul destinat realizării acestei investiții are suprafața totală de 10.401,00 mp conform Certificatului de Urbanism și al extrasului de Carte Funciară nr. 352587 Arad, Jud. Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 115,00 m. În prezent pe imobilul identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, se regasesc 2 construcții care urmează a fi demolate.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/Referinte
1	RIG HOME S.R.L.	352587 Arad	10.401,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 10.401,00 mp, aceasta fiind propusă spre lotizare. În vederea organizării unităților funcționale în incintă se propune lotizarea într-un număr de 18 loturi.

Cele 18 parcele individuale vor fi dezvoltate în 3 unități funcționale:

– Construcții noi:

- Liz (locuințe individuale izolate) Lii (locuințe înșiruite) Lic (locuințe cuplate);



- regim de înălțime maxim P+2E+M;
- P.O.T. maxim de 40,00%;
- C.U.T. maxim 1,5;
- Zv (zonă verde amenajată)
- Cc (căi de comunicație)

Din care:

- loturile 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 sunt reglementate pentru funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare;
- lotul 10 este reglementat ca zonă verde amenajată;
- lotul 18 este reglementat pentru cai de comunicați, spații verzi de alineament locuri de parcare vizitatori.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;
- Certificat de urbanism nr. 1848 din 07.12.2023;
- Studiul Geotehnic nr. 261 / 2024 – elaborat de S.C. XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.





2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – terenuri proprietate privată, având funcțiunea de locuinre;
- la Sud – terenuri proprietate privată, având funcțiunea servicii și comerț;
- la Est – terenuri proprietate privată, având funcțiunea de locuinre;
- la Vest – strada Agricultorilor.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ASPECTE GENERALE

Terenul destinat realizării acestei investiții are suprafața totală de 10.401,00 mp conform Certificatului de Urbanism și al extrasului de Carte Funciară nr. 352587 Arad, Jud. Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 115,00 m.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități peisagistice care să necesite măsuri specifice de integrare.

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele:

- terenul plat;
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția arborilor de aliniament aflați în lungul străzii Agricultorilor;
- clima relativ blândă.

Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 110,45 - 110,25 NMN. În prezent pe imobilul identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, se regăsește vegetație crescută spontan și 2 construcții care urmează a fi demolate.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.





Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: –1oC în Ianuarie;
 - Media lunară maximă: +20oC ... 21oC în Iulie-August;
 - Temperatura medie anuală: +10,4oC
- Precipitații:
 - Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

- Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

În ceea ce privește flora și fauna, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Conform normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $ag=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.



RISCURI NATURALE

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt:

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitudinea maximă credibilă a sursei este $M_w = 6,1$;
- Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații;
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată direct din strada Agricultorilor pentru parcelele care au accesul propus perpendicular pe aceasta iar pentru celelalte parcele se propune realizarea unui nou drum cu profil transversal de 12 m conform planșe anexate **U02.1 Reglementări Urbanistice – Plan Parcelar Propus și D01 PLAN DE SITUAȚIE LUCRARI RUTIERE, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A, B-B**.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială (clădiri P, P+1, P+2)

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: str. Agricultorilor;
- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+2;
- Zonă de servicii și comerț.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de cca. 84.754,00 ha. În urma analizei se constată faptul că, în prezent, funcțiunea predominantă este cea rezidențială, dezvoltată coerent.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal reprezintă un procent de aproape 12,27 % din zona studiată.



GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, P+2E+M și construcții de tip hală cu funcțiunea de servicii și comerț cu regim de înălțime P, P+ 1E.

Pe terenul propriu zis există 2 construcții care urmează a fi demolate.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de locuire și funcțiuni complementare al zonei.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza străzii Agricultorilor, de la limita asfaltică a drumului și până la limitele de proprietate a terenurilor studiate din zonă, de spațiu verde neamenajat, se propune amenajarea unei zone verzi pe lotul nr. 10 care va contribui la creșterea calității din zonă. Pe această parcelă sunt admise amenajări neconstructive pentru agrement și activități sportive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitare.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Zona este lipsită de riscuri naturale.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate a amplasamentului cu propuneri este lipsa unui acces direct și facil în incintă.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații și energie electrică.

ALIMENTARE CU APĂ

Conform precizărilor din Acordul nr. 26721 din 14.10.2024 eliberat de **Compania de Apă Arad S.A.**:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă.



CANALIZARE

Conform precizărilor din Acordul nr. 26721 din 14.10.2024 eliberat de **Compania de Apă Arad S.A.**:

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform precizărilor din Aviz de amplasament favorabil nr. **24833239** din 07.10.2024 eliberat de **Rețele Electrice Banat S.A.**:

1. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);
2. *IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;*
3. *Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi;*
4. *Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;*
5. *Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.*
6. *Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2015;*
7. *Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;*
8. *Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;*
9. *Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastra (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003;*
10. *Distanta minima normata de apropiere intre constructiile propuse si postul de transformare existent va fi minim 4-6 metri in functie de gradul de rezistenta la foc si*



- categoria de pericol de incendiu a constructiilor propuse, cf. PE 101 A/85, ord. 239/2019;*
- 11. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00;*
 - 12. Dist. min. de apropiere între delimitarea care marchează parcare AUTO și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stălpului) cf. NTE 003/04/00;*
 - 13. Dist. pe verticală în zona de acces, între cond. inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003;*
 - 14. Stâlpii LEA 0,4 kV se vor menține la min. 0,2 m față de bordura la traversare și apropiere cf. ord. 239/2019;*
 - 15. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stp. LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stp. (PE 106/2003);*
 - 16. Dist. min. mas. pe oriz. între conductă subterană de apă, canalizare pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA ex., să fie 2m, cf. NTE 003/04/00;*
 - 17. Dist. min. pe oriz. între perețele conductei subterană de distribuție gaz pr. Si cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;*
 - 18. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;*

TELECOMUNICAȚII

Conform precizărilor din Avizul nr. AFO125199/14509 din 01.10.2024 eliberat de **Orange Romania Communications S.A.**:

Nu este afectat traseul Orange.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Conform precizărilor din Avizul de principiu nr. 214791113 din 27.09.2024 eliberat de **DelGaz Grid S.A.**:

- 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.*

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a orașului.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația propusă în zonă, nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul P.U.Z. se impune min 35% de spațiu verde (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din H.C.L. nr. 572 din 26.10.2022.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În ansamblul zonei nu există riscuri naturale majore, terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase sau zone supuse periodic inundațiilor.

CĂI DE COMUNICAȚIE

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și de pe strada nou propusă. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Strada nou propusă va avea un profil stradal de 12.00 m, fiind alcătuit din 2xbenzi de circulație (2x3.50 m), spații verzi cu lățimea de 2x1.00 m, trotuare cu lățimea de 2x1.50m. Aceasta va fi racordată la str. Agricultorilor cu raze circulare de R=6.00 m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevăzute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la str. Agricultorilor prin raze circulare R=3.00m și vor avea o lățime de min. 3.50 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12.00 m nou propusă.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Conform memoriilor de specialitate rezumate în cap. 2.6. situația utilităților fiind prezentată anterior.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună conform avizului de oportunitate nr. 13 din 13.05.2024

A fost întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului Realizată Etapa I – Pregătitoare – Anunțarea Intenției De Elaborare P.U.Z. nr. ad. 33763/A5/13.05.2024, conform căreia:

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

A fost întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare nr. ad. 73053/A5/23.09.2024, conform căreia:

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 1848/07.12.2023 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemănătoare pe terenurile adiacente.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.). Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției. Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

P.O.T. existent = 35%

C.U.T. existent = 1,05

Regim de inaltime: P,P+1, P+2E.



3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și de pe strada nou propusă. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Strada nou propusă va avea un profil stradal de 12.00 m, fiind alcătuit din 2xbenzi de circulație (2x3.50 m), spații verzi cu lățimea de 2x1.00 m, trotuare cu lățimea de 2x1.50m. Aceasta va fi racordată la str. Agricultorilor cu raze circulare de R=6.00 m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevazute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la st. Agricultorilor prin raze circulare R=3.00m și vor avea o lățime de min 3.50 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12.00 m nou propusă.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Conform Art. 16 - "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - Construcții de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp

Locuri de parcare necesare:

- **minim două locuri de parcare pe parceala aferentă locuinței:**
- **16 parcele = 32 locuri de parcare**
- **peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori:**
- **16 parcele 25% = minim 4 locuri de parcare**

Total parcări autoturisme: 36 locuri.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

TRANSPORT ÎN COMUN

Parcelele reglementate nu au un acces facil la rețeaua de transport în comun.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este cazul.



ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Nu este cazul.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Din punct de vedere funcțional, incinta cu propuneri se împarte în Zonă rezidențială unifamilială: Liz (locuințe individuale izolate), Lii (locuințe înșiruite), Lic (locuințe cuplate).

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

1. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- construcții cu funcțiune de locuire individuală, înșiruite, cuplate.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);

Construcții de agrement:

- Locuri de joacă, spații verzi amenajate

Dotări ale incintelor propuse:

- Spații de protecție și aliniament în incinte
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

2. Utilizări permise cu condiții:

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

3. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00m)

4. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

13/20



- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiunii de depozitare deșeurilor;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

5. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Pv –Parcare vizitatori;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

INDICATORI URBANISTICI:**BILANȚ TERITORIAL:**

Nr. crt	ZONA REGELEMENTATĂ CF. nr 352587	EXISTRENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	10401,00	100	8406,01	80,82
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	0	-	1558,326	14,98
3	PARCĂRI VIZITATORI	0	-	112,50	1,08
4	PARC	0	-	324,164	3,12
TOTAL		10401,00	100	10401,00	100
ZONĂ REZIDENȚIALĂ Lot. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 8406,01 mp		EXISTRENT		PROPUS	
		-		mp	%
1	ZONĂ CONSTRUITĂ	-		3362,40	40
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	-		2101,50	25
3	SAPȚII VERZI	-		2942,10	35
TOTAL		-		8406,01	100



**Unitate funcțională rezidențială – unifamilială /clădire (Liz, Lii, Lic,):**

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.02	1.5

** LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUITE (Lii) / CUPLATE (Lic)*

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent = 35%
C.U.T. existent = 1,02
S teren = 10.401,00 mp
Regim de înălțime: P,P+1, P+2E.

Situația propusă :

P.O.T. max. : 40%
C.U.T. max. : 1,5;
Regimul de înălțime. : P+2E+M;
H max. coamă = 12,50 m, H max. cornișă = 10,00 m;
Spatii verzi:

- min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 572/2022.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Conform Art. 16 - "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - Construcții de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp

Locuri de parcare necesare:

- minim două locuri de parcare pe parceala aferentă locuinței:
- 16 parcele = 32 locuri de parcare
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori:
- 16 parcele 25% = minim 4 locuri de parcare

Total parcări autoturisme: 36 locuri.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.



ALIMENTARE CU APĂ

A fost obținut Acordul nr. **26721** din 14.10.2024 eliberat de **Compania de Apă Arad S.A.**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țeavă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de banșament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

CANALIZARE MENAJERĂ

A fost obținut Acordul nr. **26721** din 14.10.2024 eliberat de **Compania de Apă Arad S.A.**

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Apele uzate menajera vor fi deversate la rețeaua stradală de canalizare menajera, prin intermediul unei conducte de racord conectate la rețeaua stradală existentă de canalizare menajera aflată pe Str. Agricultorilor, având dimensiunea $\varnothing 250\text{mm}$,

Conducta de racord propusă va fi dimensionată atât pentru evacuarea debitului de apă uzată menajeră cât și pentru descărcarea controlată a bazinului de retenție apă pluvială.

Racordul la rețeaua stradală se va realiza prin intermediul unui cămin de racord, amplasat pe domeniul public. Căminul de racord se va executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În limita de proprietate se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă și vor fi dirijate către un seapartor de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

A fost obținut Aviz de amplasament favorabil nr. **24833239** din 07.10.2024 eliberat de **Rețele Electrice Banat S.A.**

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

TELECOMUNICAȚII

A fost obținut Avizul nr. **AFO125199/14509** din 01.10.2024 eliberat de **Orange Romania Communications S.A.**

ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

A fost obținut Avizul de principiu nr. **214791113** din 27.09.2024 eliberat de **DelGaz Grid S.A.**

Alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată. Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.



EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l, se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

Nu este cazul.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Zonă rezidențială – Locuințe (Liz, Lii, Lic)

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Incinta cu propuneri nu include bunuri de patrimoniu ce ar necesita implementarea unei zone de protecție.





REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Data fiind situația existentă a amplasamentului, din punct de vedere peisagistic, și reglementările impuse prin prezenta documentație, nu este diminuată valoarea peisagistică a zonei.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate următoarele disfuncționalități existente privind:

- asigurarea accesului în incinta cu propuneri se va realiza prin racordare loturilor propuse la str. Agricultorilor și realizarea unei noi str. pentru celelalte loturi.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Agricultorilor);
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt, de asemenea, prezentate în planșa *U04 Proprietatea asupra terenurilor*.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.UG.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat ce se prezintă ca o disfuncționalitate a zonei. Astfel, din considerente atât funcționale, cât și din punct de vedere al accesibilității zonei de locuit din proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea bransamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea noi străzi propuse;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare;
- Realizarea de parcaje.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.





APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv localității, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

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

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

- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit,



Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
UR. – DE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. și R.L.U. aferent

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

FAZA – ETAPA III

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U. în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa „U02 Reglementări urbanistice – Zonificare” ținând cont de faptul că dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin **H.G. 525/1996**, republicat, și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.municipiul Arad aprobat prin **H.C.L. 588/2023**.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

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

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

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocuparea terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest R.L.U. devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG municipiul Arad aprobat prin H.C.L. nr. 588 din 2023;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului;

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

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

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

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant rezidențială) și este prezentată în planșa de **U02 Reglementări urbanistice - zonificare**.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. a fost sugerată în planșa **U02 Reglementări urbanistice - Zonificare**. Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa **U02.1 Reglementări urbanistice - Posibilități mobile** și în planșa **U05 Ilustrații urbanistice**. Disponerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii, reglementări, reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii și pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu P.U.G. Municipiului Arad.

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

- Se propune conturarea unei zone cu funcțiunea de locuire ;
- Asigurarea accesurilor pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- Stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Regimul de înălțime propus și înălțimea maximă admisă;
- Rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa **de U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare**.

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren.



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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele și acordurile de principiu obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1848 / 07.12.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad, valabil 24 de luni de la data emiterii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe tere:

Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat).

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m respectiv 3,00m conform planșă U02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m (se admite construirea în sistem cuplat sau înșiruit pe limita laterală de proprietate respectând retragerile impuse prin planșa U02 Reglementări Urbanistice – Zonificare).

6.1 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise) :

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit ;
- Distanța dintre clădiri pe aceeași parcelă trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a evita umbrirea îndelungată ;
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord), cu respectarea Codului Civil.

6.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

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

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcții



de acest gen.

Utilizări premise:

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise:

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

6.3 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ NAVIGABILE

Nu este cazul.

6.4 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

6.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

6.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

6.7 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri etc.)

Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat)

6.8 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil și a retragerilor stabilite prin prezenta documentație;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform normativ P118



și avizului inspectoratului pentru situații de urgență;

- Distanța minimă între construcțiile de sine stătătoare de pe aceeași parcelă se stabilesc de asemenea în funcție de funcțiune și gradul de rezistență la foc, conform P118.
- Se asigură obligatoriu Accesul ușor al autospecialelor și personalului pentru intervenție în situații de urgență) și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate);
- Se vor respecta totodată condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, preluate din avizele ce se vor obține de la autoritățile competente de avizare.
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m respectiv 3,00m conform planșă U02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m (se admite construirea în sistem cuplat sau înșiruit pe limita laterală de proprietate respectând retragerile impuse prin planșa U02 Reglementări Urbanistice – Zonificare).
- Înălțimea maximă a construcțiilor se propune a fi de 12,50 m la coamă, respectiv 10,00 m la cornișă.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESLOR OBLIGATORII

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

Mobilarea finală a incintei cu propuneri se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază DTAC, conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de Autorizație de construire și Proiect tehnic.

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanțele legale față de drumurile existente stabilite prin avizele eliberate de autoritățile competente, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

Utilizări permise:

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor *autospecialelor și personalului pentru intervenție în situații de urgență* de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului inspectoratului pentru situații de urgență.

Utilizări interzise:

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;



- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de autoritățile competente pentru avizare.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea realizării accesului propus în incintă, după caz.

8.1 REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE VA ȚINE CONT DE URMĂTOARELE PRINCIPII :

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar.

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

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

8.2 REGULI PRIVIND ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în proximitatea investiției.

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incinta parcelei, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

8.3 REGULI PRIVIND STINGEREA INCENDIILOR :

Stingerea incendiului din exterior se va realiza cu ajutorul hidranților supraterani, care se vor executa pe rețeaua existentă. La acești hidranți se vor putea cupla autospecialele pompierilor care vor asigura presiunea necesară funcționării. Debitul de QincHext=10 l/s, poate fi asigurat de rețeaua

publica, obținându-se ulterior o adresa în acest sens emisa de către Compania de Apa Arad, care exploatează rețeaua și de care aceasta aparține.

8.4 REGULI PRIVIND CANALIZAREA MENAJERĂ:

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe strada Agricultorilor.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de pre-purificare individuale adecvate unde va fi cazul.

8.5 REGULI PRIVIND CANALIZAREA PLUVIALĂ:

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

Apa de pe invelitori va fi colectată la nivelul acoperisului cu ajutorul jgheburilor și burlanelor la rețeaua de colectare ape pluviale curate, prin intermediul careia va fi transportată la bazinul de infiltrație apei în sol.

Apa Pluvială de pe platformele betonate va fi transportată printr-o rețea separată până după separatorul de hidrocarburi. Separatorul de hidrocarburi va fi prevăzut și cu trapa de namol.

După trecerea prin separatorul de hidrocarburi, apa pluvială, convențional curată, va fi infiltrată în sol, prin intermediul bazinului de infiltrație propus. Platforma betonată, respectiv zona de parcare auto, va fi prevăzută cu panta de scurgere a apelor de ploaie către pozițiile indicate în plan, unde vor fi amplasate grurile de scurgere ape pluviale.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii-comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru grurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

8.6 REGULI PRIVIND ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE / ENERGIE TERMICĂ:

Pentru parcelele rezidențiale individuale confortul termic se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;

Pentru alte destinații - se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;

Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul fazei D.T.A.C.

8.7 REGULI PRIVIND ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă. În zona studiată există posibilitatea racordării în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a incintei cu propuneri se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

8.8 REGULI PRIVIND ALIMENTAREA INTERIOARĂ CU ENERGIE ELECTRICĂ A CONSUMATORILOR :

Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.



9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 REGULI PRIVIND PROPRIETATEA ASUPRA REȚELELOR :

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

9.2 PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

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

- Asigurarea accesului la drumul public;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare ;
- Forme și dimensiuni adecvate :
 - Front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile cuplate sau izolate;
 - Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei în cazul clădirilor înșiruite sau cuplate;
 - Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire
 - Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime;
 - În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.



Astfel conform propunerii de parcelare vor rezulta un număr de 18 loturi și anume:

- **Lot 1** s= 507.075,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 2** s= 419.822,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 3** s= 435.693,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 4** s= 419.942,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 5** s= 446.785,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 6** s= 575.149,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 7** s= 687.250,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 8** s= 562.475,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 9** s= 476.564,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 10** s= 324.164,00 mp (Sp)
- **Lot 11** s= 1.021,600 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 12** s= 406.742,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 13** s= 466.679,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 14** s= 492.926,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 15** s= 509.690,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 16** s= 557.619,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 17** s= 420.000,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- **Lot 18** s= 1.670.825,00 mp (Cc, Pv)

9.3 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime. : P+2E+M;

H max. coamă = 12,50 m, H max. cornișă = 10,00 m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

9.4 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

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

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

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

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare/posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent

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

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto și pietonal.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Sunt interzise pașișele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri, natur, ocru, gama culori calde (derivate din rosu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

Acoperisul poate să fie în pantă sau de tip terasă în cazul tuturor zonelor.

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda. Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tabla sau bituminoasa. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din rosu, maro) sau monocrome (gri, negru).

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 SPAȚII VERZI

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

- Se va asigura un Procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minimum 35% din suprafața terenului.

10.2 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m ;

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte ;

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

10.3 REGULI CU PRIVIRE LA ILUMINATUL PUBLIC

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.4 REGULI CU PRIVIRE LA MIJLOACELE PUBLICITATE. FIRME ȘI RECLAMĂ COMERCIALĂ

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejmuire, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor/ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor publicitare să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Z1 – Li - Zonă rezidențială unifamilială

- **Liz** (locuințe individuale izolate) ;
- **Lii** (locuințe înșiruite) ;
- **Lic** (locuințe cuplate) ;

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Pv – parcaje vizitatori;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- Li - Zonă rezidențială unifamilială de tip: izolat (Liz), înșiruit (Lii) / cuplat (Lic)

Utilizări permise:

1. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- Construcția clădirilor de locuit de tip locuire individuală, înșiruite, cuplate.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);

Construcții de agrement:

- Locuri de joacă, spații verzi amenajate

Dotări ale incintelor propuse:

- Spații de protecție și aliniament în incinte
- Accese pietonale, carosabile, parcaje

- Platforme circulației auto și pietonale în incinte,
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

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

2. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00m)

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „U02 Reglementări urbanistice – Zonificare”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

- Suprafețele din zonele edificabile care nu se vor construi vor putea fi convertite în spații verzi sau platforme.
- Suprafețele din zonele destinate pentru spații verzi nu pot fi convertite în zone construibile, nici platforme.
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate.

**Unitate funcțională Li* - rezidențială unifamilială****(Liz, Lii, Lic,):**

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.02	1.5

*** LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUITE (Lii) / CUPLATE (Lic)****Situația propusă :****P.O.T. max. : 40%****C.U.T. max. : 1,5;****Regimul de înălțime. : P+2E+M;****H max. coamă = 12,50 m, H max. cornișă = 10,00 m;****Spatii verzi:**

- **min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 572/2022.**

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura minim două locuri de parcare în interiorul lotului supus investiției.

Conform Art. 16 - "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - Construcții de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp

Locuri de parcare necesare:

- **minim două locuri de parcare pe parceala aferentă locuinței:**
- **16 parcele = 32 locuri de parcare**
- **peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori:**
- **16 parcele 25% = minim 4 locuri de parcare**

Total parcări autoturisme: 36 locuri**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Destinația propusă se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.



PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
AMPLASAMENT:	Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad
BENEFICIAR:	RIG HOME S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM:	arh. Gheorghe SECULICI
FAZA:	ETAPA III
DATA ELABORĂRII:	2024
CERTIFICAT DE URBANISM:	1848 / 07.12.2023
PROIECT NR.:	592 / 2024

1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI.

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

2. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi:
 - Construcții ce îndeplinesc condițiile din capitolul 3.5.A., respectiv 3.5.B
- Construcții tehnico – edilitare;
- Împrejmuire;
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi;
- Iluminat;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/FINANȚATOR
Etapa I – Aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentei documentații PUZ și RLU „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”	-	Titular P.U.Z.
Etapa II – Obținere certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categorია de lucrări: Amenajare stradă incintă și dotări tehnico – edilitare	1 – 24 luni de la finalizarea Etapei I din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa III – Obținere Autorizații de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categorია de lucrări: Amenajare stradă incintă și dotări tehnico – edilitare	6 – 24 luni de la finalizarea Etapei II din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa IV – Începere lucrări conform Autorizație de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categorია de lucrări: Amenajare stradă incintă și dotări tehnico – edilitare	Max. 24 luni de la finalizarea Etapei III din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa V – Recepție și intabularea în cartea funciară pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categorია de lucrări: Amenajare stradă incintă și dotări tehnico – edilitare	Max. 24 de luni de la obținerea Certificatului de Urbanism emis în acest scop	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa VI – Obținere certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categorია de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	1 – 24 luni de la finalizarea Etapei V din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
*Etapa VII – Obținere certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției „C CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categorია de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf.	1 – 24 luni de la finalizarea Etapei V din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați

funcțiuni admise		
Etapa VIII – Obținere Autorizației de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	6 - 24 luni de la finalizarea Etapei VI din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
**Etapa IX – Obținere Autorizației de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categoria de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise	6 - 24 luni de la finalizarea Etapei VII din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa X – Începere lucrări conform Autorizație de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	Max. 24 luni de la finalizarea Etapei VIII din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa XI – Începere lucrări conform Autorizație de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categoria de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise	Max. 24 luni de la finalizarea Etapei IX din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa XII – Recepție și intabularea în cartea funciară pentru categoriile de lucrări necesare investiției „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare	Max. 24 de luni de la obținerea Certificatului de Urbanism emis în acest scop	Titular P.U.Z. și Terți interesați
***Etapa XIII – Recepție și intabularea în cartea funciară pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Categoria de lucrări: Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise	Max. 24 de luni de la obținerea Certificatului de Urbanism emis în acest scop	Titular P.U.Z. și Terți interesați

*Certificatul de Urbanism pentru incinta reglementată se emite doar în condițiile în care, Certificatul de Urbanism pentru amenajarea accesului și dotărilor tehnico – edilitare a fost solicitat și

obținut sau prin **Certificatul de Urbanism pentru incinta reglementată se cuprind și lucrările de pentru amenajarea accesului și a dotărilor tehnico – edilitare.**

**** Autorizația de Construire** pentru incinta reglementată se emite doar în condițiile în care, **Autorizația de Construire pentru amenajarea accesului și dotărilor tehnico – edilitare** a fost solicitat și obținut sau **Autorizația de Construire pentru incinta reglementată cuprinde și lucrările de pentru amenajarea accesului și a dotărilor tehnico – edilitare**

***** Recepția pentru finalizarea lucrărilor aferente amenajării accesului și dotărilor tehnico – edilitare se realizează înainte sau cel târziu concomitent cu recepția lucrărilor aferente investiției „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”. NU SE ADMITE RECEPȚIA obiectivelor din incinta reglementată conf. funcțiuni admise până nu a fost recepționat accesul accesului și dotările tehnico – edilitare.**

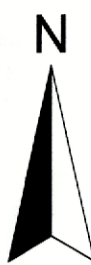
Bene
S.C. RIG HOME

Întc
arh. Ela FALCĂ



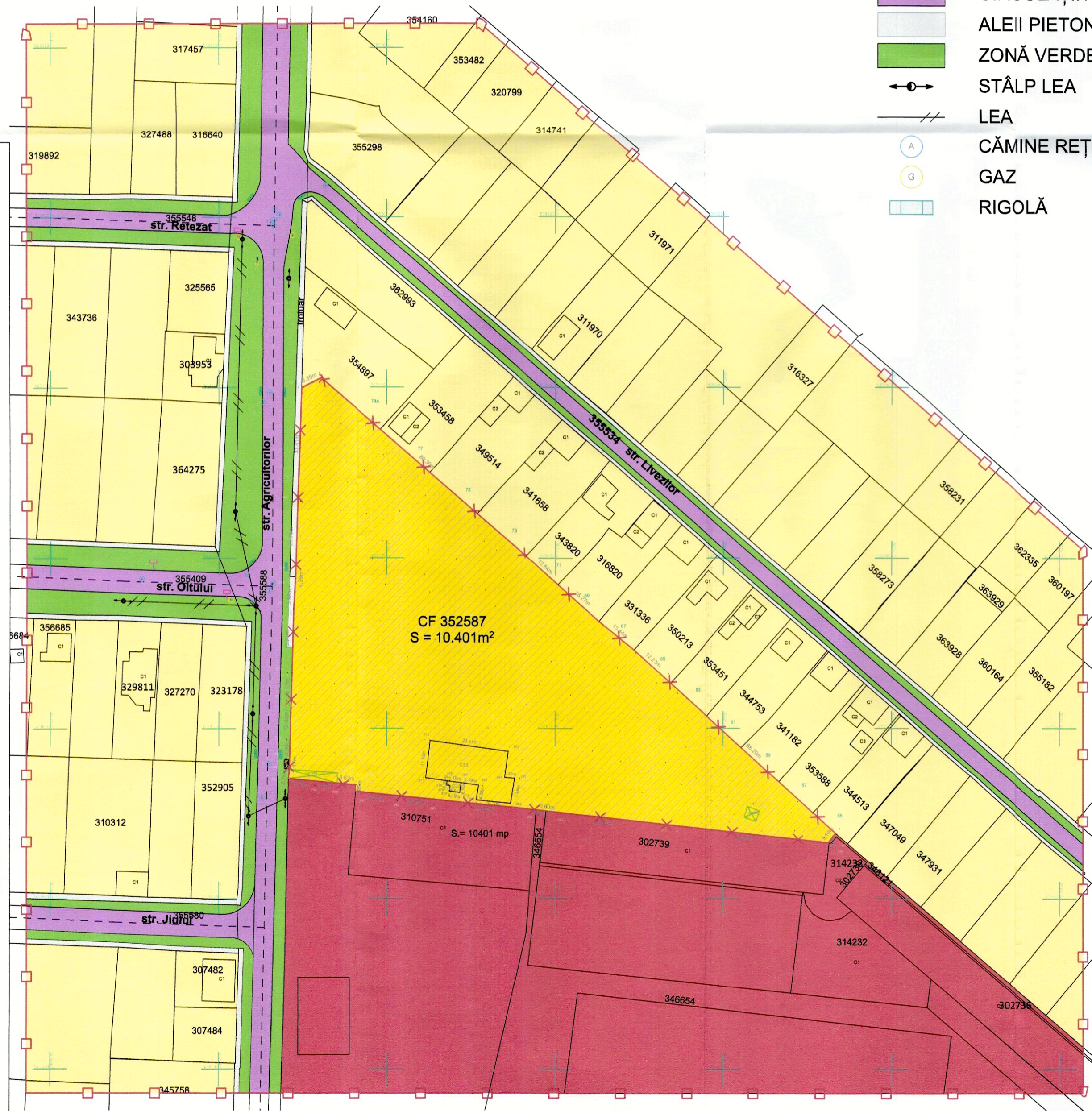
Verificat – Specialist R.U.R.,
arh. Gheorghe SECULICI





LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ NEPARCELATĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚII AUTO
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STÂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ

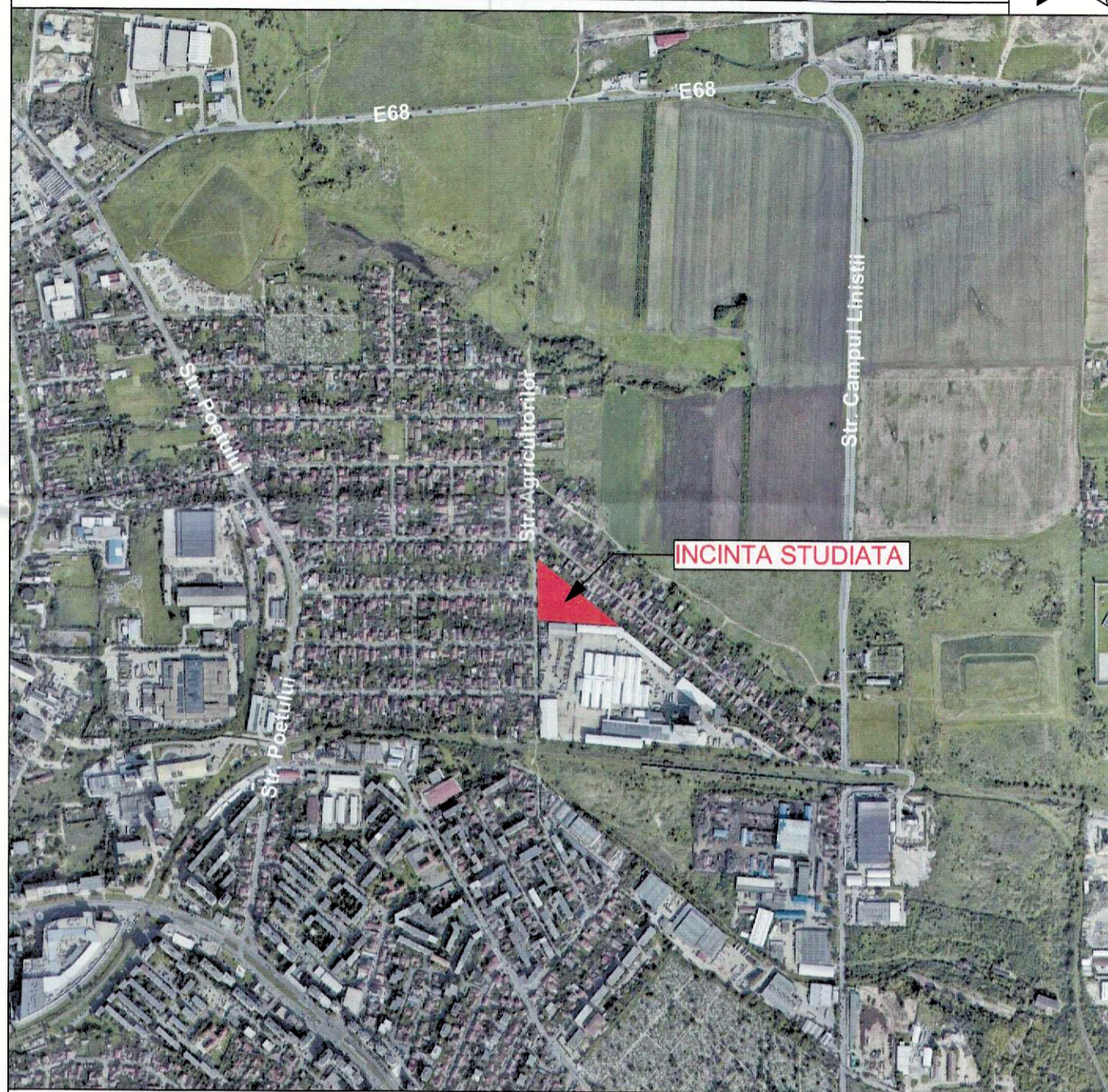


NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300
S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570			

FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

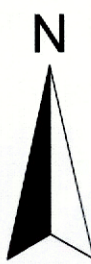
incinta studiată

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Nr. crt.	ZONĂ STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
		84.754,00	100,00
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	45.063,00	53,18
2	DRUMURI ȘI CIRCULAȚII PIETONALE	7.250,00	8,55
3	SERVICII ȘI COMERȚ	16.790,00	19,81
4	SPAȚII VERZI	5.250,00	6,19
5	INCINTA RELEMENTATĂ	10.401,00	12,27
TOTAL GENERAL (luând în calcul Nr. crt. 1-5)		84.754,00	100,00



	PROIECTANT ARHITECTURA	Beneficiar:	Pr. Nr.:
	ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sârneleni, Comuna Livada, Nr. 720 CUI: 44317478	592/2024
SPECIFICAȚIE	NUME	Titlu Proiect:	Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”	P.U.Z. ETAPA III
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ	Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12. C.F. nr. 352587 Arad	
DESENAT	arh. Ela FALCĂ	Denumire planșă:	Planșa nr.:
		SITUAȚIA EXISTENTĂ	U01



Nr. crt	ZONA REGELEMENTATĂ CF. nr 352587	EXISTRENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	10401,00	100	8406,01	80,82
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	0	-	1558,326	14,98
3	PARCĂRI VIZITATORI	0	-	112,50	1,08
4	PARC	0	-	324,164	3,12
TOTAL		10401,00	100	10401,00	100
ZONĂ REZIDENȚIALĂ Lot. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 8406,01 mp		EXISTRENT		PROPUȘ	
		-	-	mp	%
1	ZONĂ CONSTRUITĂ	-	-	3362,40	40
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	-	-	2101,50	25
3	SAPȚII VERZI	-	-	2942,10	35
TOTAL		-	-	8406,01	100

LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ CONSTRUIBILĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- Cc-CIRCULAȚII AUTO
- Cc-CIRCULAȚIE AUTO PROPUȘĂ
- ZONĂ REALIZARE ACCES
- Ted/Cci/P-PLATFORME PARCAJE
- Cp-ALEII PIETONALE
- Pv-PARCARE VIZITATORI
- Sp-SPAȚII VERZI PLANTATE
- Spi-SPAȚII VERZI INCINTĂ
- Spa-SPAȚII VERZI DE ALINEMENT
- STĂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ
- ACCES

FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

incinta studiată

INDICATORI URBANISTICI A INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE
Liz, Lii, Lic

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M
H_{MAX} CORNIȘĂ=10m, H_{MAX} COAMĂ=12.5m

Nota:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUIȚE (Lii) / CUPLATE (Lic)
- PE PARCELA 10 SUNT ADMISE: AMENAJĂRI NECONSTRUCTIVE PENTRU AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI SPORTIVE, CONSTRUCȚII PROVIZORII, PLATFORME, COPERTINE, MOBILIER URBAN, EDILITARE

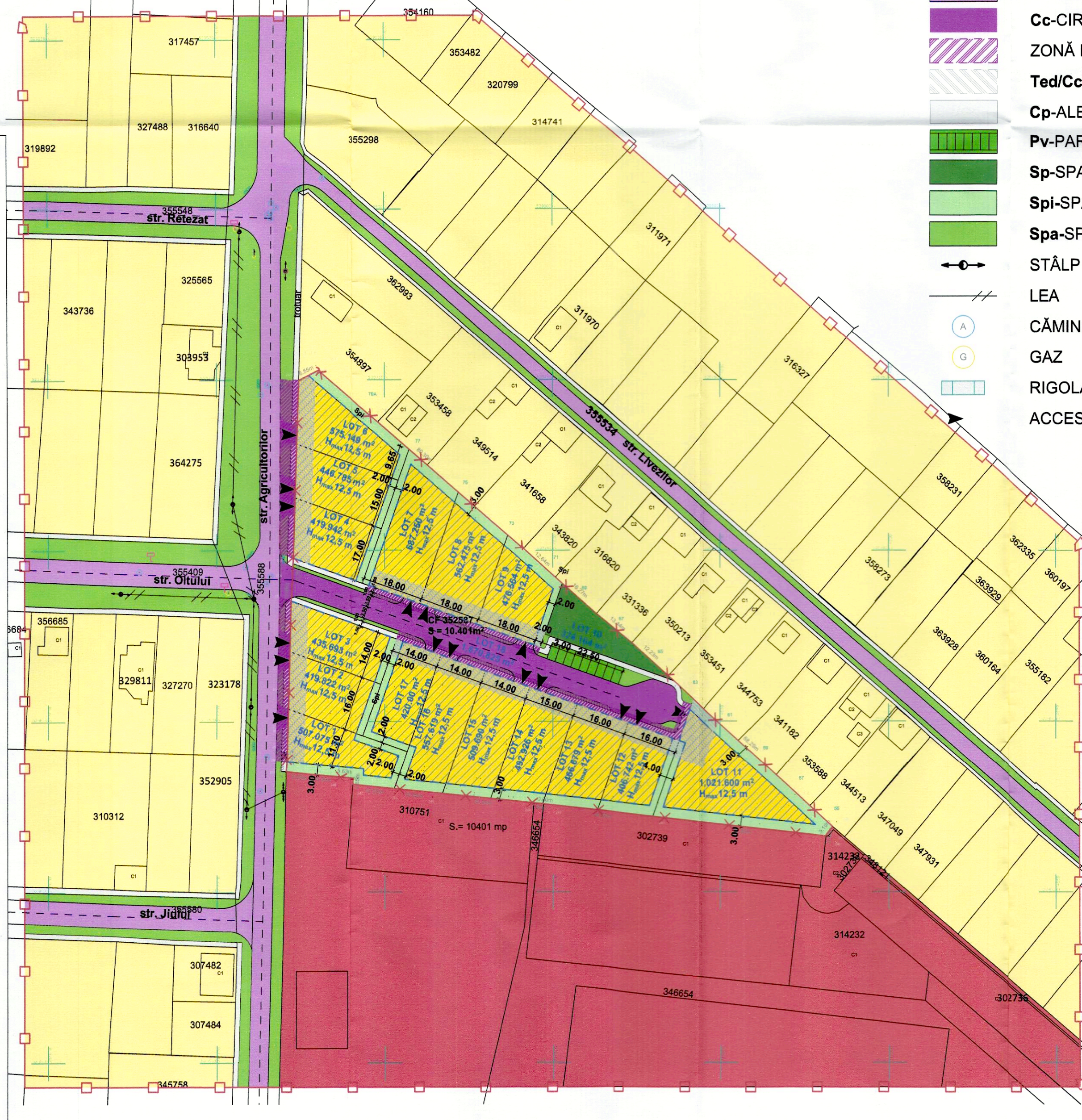
Conform Art. 16 - "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - ConstrucȚii de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcȚiei peste 120 mp

- Locuri de parcare necesare:
- minim două locuri de parcare pe parceala aferentă locuinței;
 - 16 parcele = 32 locuri de parcare
 - peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori;
 - 16 parcele 25% = minim 4 locuri de parcare

Total parări autoturisme: 36 locuri

NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570

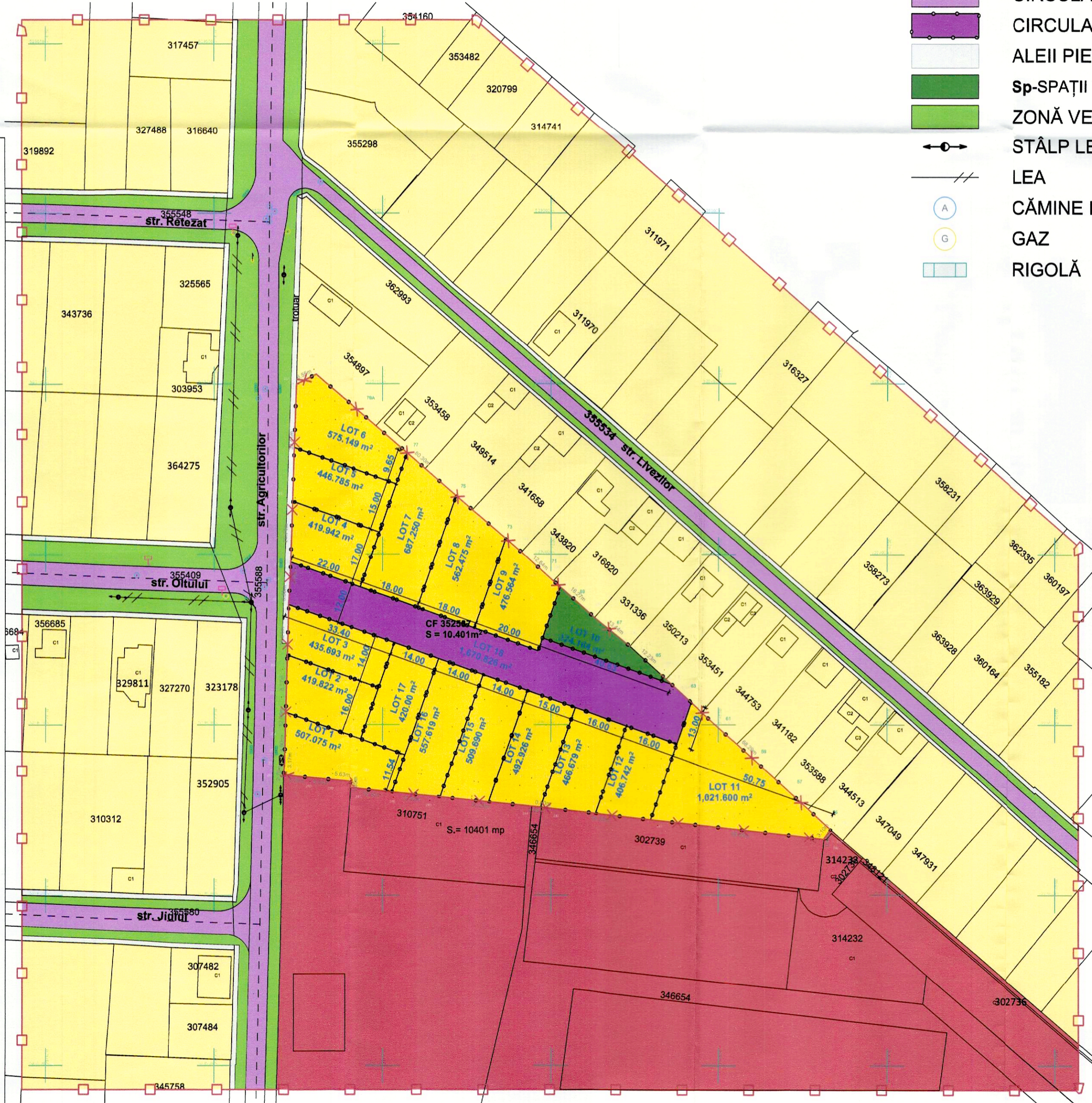


PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sântănești, Comuna Livada, Nr. 720 CUI: 44317478	Pr. Nr.: 592/2024
SPECIFICAȚIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECUL arh. Ela FALCĂ arh. Ela FALCĂ	SEMNATA Scara: T:1000 A2 420/600	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587/Arad Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
		Faza: P.U.Z. ETAPA III	Planșă nr.: U02



LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- LOTIZARE PROPUȘĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERT
- CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE AUTO PROPUȘĂ
- ALEII PIETONALE
- Sp-SPAȚII VERZI PLANTATE
- ZONĂ VERDE
- STĂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ



NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570

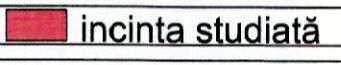
FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



INDICATORI URBANISTICI A INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE Liz, Lii, Lic

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M
H_{MAX} CORNIȘĂ=10m, H_{MAX} COAMĂ=12.5m

Nota:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUIE (Lii) / CUPLATE (Lic)
- PE PARCELA 10 SUNT ADMISE: AMENAJĂRI NECONSTRUCTIVE PENTRU AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI SPORTIVE, CONSTRUCȚII PROVIZORII, PLATFORME, COPERTINE, MOBILIER URBAN, EDILITARE

Conform Art. 16 - "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - Construcții de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp

- Locuri de parcare necesare:
- minim două locuri de parcare pe parceala aferentă locuinței:
 - 16 parcele = 32 locuri de parcare
 - peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori:
 - 16 parcele 25% = minim 4 locuri de parcare

Total parcări autoturisme: 36 locuri



PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sântănești, Comuna Liveada, Nr. 720 CUI: 44317478		Pr. Nr.: 592/2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 700	Faza: P.U.Z. ETAPA III
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULIC			Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ			Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PLAN PARCELAR PROPUȘ
DESENAT	arh. Ela FALCĂ			Planșă nr.: U02.1

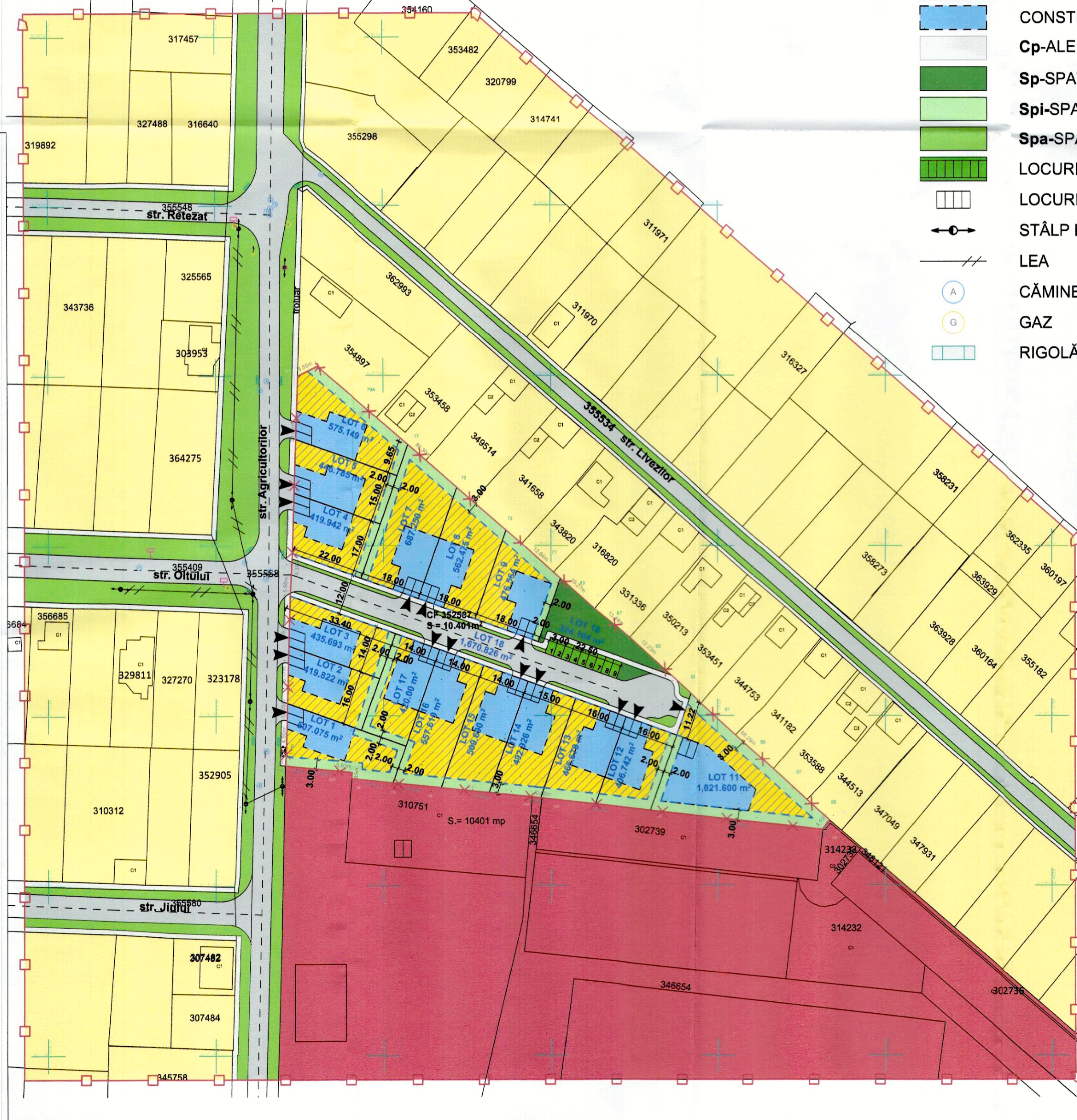


Nr. crt	ZONA REGELEMENTATĂ CF. nr 352587	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	10401,00	100	8406,01	80,83
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	0	-	1545,078	14,85
3	PARC	0	-	449,911	4,32
TOTAL		10401,00	100	10401,00	100
ZONĂ REZIDENȚIALĂ		EXISTENT		PROBUS	
Lot. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17				mp	%
				8406,01 mp	
1	ZONĂ CONSTRUITĂ	-	-	3362,40	40
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	-	-	2101,50	25
3	SAPȚII VERZI	-	-	2942,10	35
TOTAL		-	-	8406,01	100

NOTĂ: În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnicoedilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planșe ajutătoare (U02.1, U03), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176/6.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

LEGENDĂ

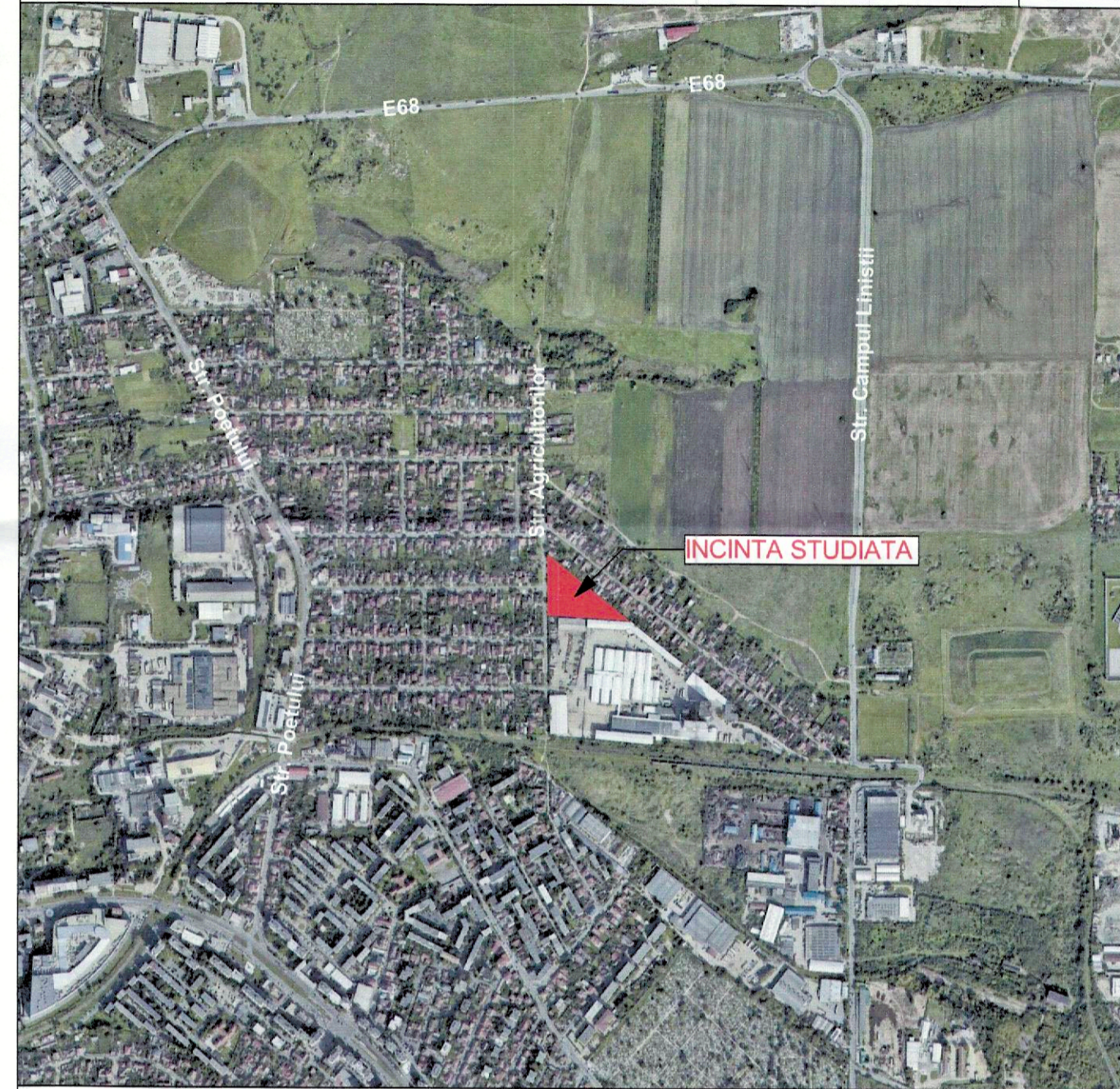
- LIMITĂ ZONA STUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ CONSTRUIBILĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚII AUTO
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- Cp-ALEII PIETONALE
- Sp-SPAȚII VERZI PLANTATE
- Spi-SPAȚII VERZI INCINTĂ
- Spa-SPAȚII VERZI DE ALINEMENT
- LOCURI DE PARCARE VIZITATORI
- LOCURI DE PARCARE
- STĂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ



FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

incinta studiată

INDICATORI URBANISTICI A INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE Liz, Lii, Lic

	EXISTENT	PROBUS
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M
H_{MAX} CORNIȘĂ=10m, H_{MAX} COAMĂ=12.5m

Nota:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUIȚE (Lii) / CUPLATE (Lic)

- PE PARCELA 10 SUNT ADMISE: AMENAJĂRI NECONSTRUCTIVE PENTRU AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI SPORTIVE, CONSTRUCȚII PROVIZORII, PLATFORME, COPERTINE, MOBILIER URBAN, EDILITARE

Conform Art. 16 - "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - Construcții de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp

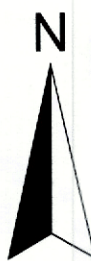
Locuri de parcare necesare: - minim două locuri de parcare pe parceala aferentă locuinței:
- 16 parcele = 32 locuri de parcare
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori:
- 16 parcele 25% = minim 4 locuri de parcare

Total parcări autoturisme: 36 locuri

NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300
S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570			



PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	Beneficiar:	RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sânlăni, Comuna Livada, Nr. 720 CUI: 44317478	Pr. Nr.:	592/2024
	SPECIFICAȚIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULIC arh. Ela FALCĂ arh. Ela FALCĂ	SEMNATURA Scara: 1:1000 2024 A2 420/600	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Amplasament: Inrașlan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultoilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad. Denumire planșă: PROPUNERE MOBILARE



Nr. crt	ZONA REGELEMENTATĂ CF. nr 352587	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	10401,00	100	8406,01	80,83
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	0	-	1545,078	14,85
3	PARC	0	-	449,911	4,32
TOTAL		10401,00	100	100	100
ZONĂ REZIDENȚIALĂ		EXISTENT		PROPOS	
Lot. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17				mp	%
8406,01 mp					
1	ZONĂ CONSTRUITĂ	-	-	3362,40	40
2	CIRCULAȚII, ALEI, DRUMURI	-	-	2101,50	25
3	SAPȚII VERZI	-	-	2942,10	35
TOTAL		-	-	8406,01	100

NOTĂ: În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnicoedilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planșe ajutătoare (U02.1, U03), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176/6.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Legenda:

	Limita de proprietate
	Linie electrica subterana EXISTENTA
	Linie electrica subterana PROPUSA
	Firida de bransament PROPUSA
	AR Retea stradala de alimentare cu apa EXISTENTA
	CME Retea stradala de canalizare menajera EXISTENTA
	CMP Retea canalizare menajera exteriora PROPUSA SPRE EXTINDERE/RACORD PARCELE
	ARP Retea alimentare cu apa PROPUSA SPRE EXTINDERE/BRANSAMENT PARCELE
	HE Hidrant exterior suprateran propus -dimensiune Dn80

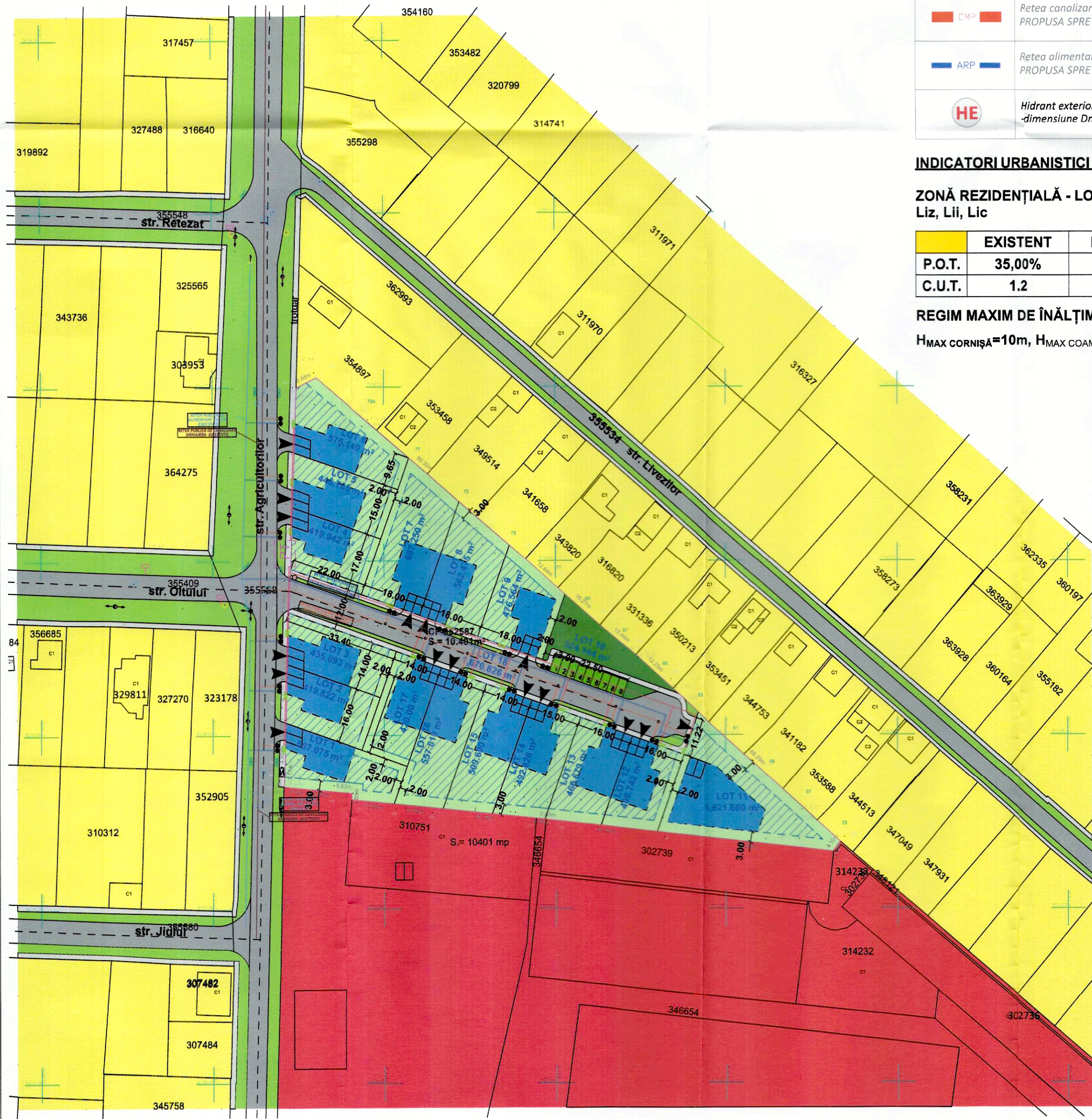
INDICATORI URBANISTICI A INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE
Liz, Lii, Lic

	EXISTENT	PROPOS
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M

H_{MAX} CORNIȘA=10m, H_{MAX} COAMĂ=12.5m



FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

incinta studiată

Nota:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUITE (Lii) / CUPLATE (Lic)

- PE PARCELA 10 SUNT ADMISE: AMENAJĂRI NECONSTRUCTIVE PENTRU AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI SPORTIVE, CONSTRUCȚII PROVIZORII, PLATFORME, COPERTINE, MOBILIER URBAN, EDILITARE

Conform Art. 16 - "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - Construcții de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp

Locuri de parcare necesare: - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței:

- 16 parcele = 32 locuri de parcare
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori:
- 16 parcele 25% = minim 4 locuri de parcare

Total parcări autoturisme: 36 locuri

NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570

Verificator, Expert:	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				

COORDONATOR URBANISM: Arh. Gheorghe Seculici

PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
ARAD - ROMANIA
CUI 35105283 - J2/1102/2015
TEL: 074284801
e-mail: probiectivdesign@proiectivdesign.ro

SCARA 1:1000
2024

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGULAMENT DE URBANISM (RLU) ÎN VEDEREA APROBARII ÎN C.L.M. ARAD PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar: RIG HOME SRL
Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. AGRICULTORILOR, NR. 12, CF NR 352587

Obiect: INSTALATII EDILITARE
Denumire planșă: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

NR 162/2024
FAZA P.U.Z.
PLANSA U03

PERSPECTIVA AERIANA INSERTIE IN SITU
Str. AGRICULTORILOR



PERSPECTIVA AERIANA INSERTIE IN SITU
Str. AGRICULTORILOR colt cu Str. LIVEZILOR



PERSPECTIVA AERIANA INSERTIE IN SITU
Str. AGRICULTORILOR

FAZA: ETAPA III

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”

N



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

incinta studiată

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		RIG HOME S.R.L. Beneficiar: Județ Arad, Sat Sânlăni, Comuna Livezi, Nr. 720 CUI: 44317478	Pr. Nr.: 592/2024
COORDONATOR URBANISM	NUME arh. Gheorghe SECIU	IC Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ” Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad.	Faza: P.U.Z. ETAPA III
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ	24 A2 420/620	Denumire planșă: ILUSTRĂȚII URBANISTICE
DESENAT	arh. Ela FA'		Planșa nr.: U05

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352587 Arad

Nr. cerere	129273
Ziua	05
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182079507



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:350281

Nr. topografic:4870/c.1.a.1.2;4870/c.1.a.2.
a.2;4870/c.1.a.2.b.2;4870/a.2.2;4870/b.2.b.
2;4870/b.1.b.2;4871/a.2.a.2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str AGRICULTORILOR, Nr. 12, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352587	10.401	teren împrejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.30	352587-C30	Loc. Arad, Str AGRICULTORILOR, Nr. 12, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:311 mp; S. construita desfasurata:364 mp; birouri P+E partial, an: 1982
A1.32	352587-C32	Loc. Arad, Str AGRICULTORILOR, Nr. 12, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; centrala termica P, an: 1982

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68558 / 03/07/2019		
Sentinta Civila nr. 9898/2007 dosar nr.9390/55/2005, din 01/01/2005 emis de Judecatoria Arad;		
B3	se noteaza spre informare sentinta civila nr.9898/2007 dosar nr. 9391/55/2005 a Judecatoria Arad avind ca obiect granituire <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350281/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 47474 din 16/06/2008;</i>	A1
Act Administrativ nr. 127690, din 22/11/2018 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD;		
B5	se noteaza respingerea cererii de receptie a documentatiei cadastrale de alipire <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350281/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 130403 din 03/12/2018;</i>	A1
149860 / 01/11/2023		
Act Notarial nr. 2678, din 27/10/2023 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RIG HOME SRL, CIF:44317478	A1, A1.30, A1.32

C. Partea III. SARCINI .

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

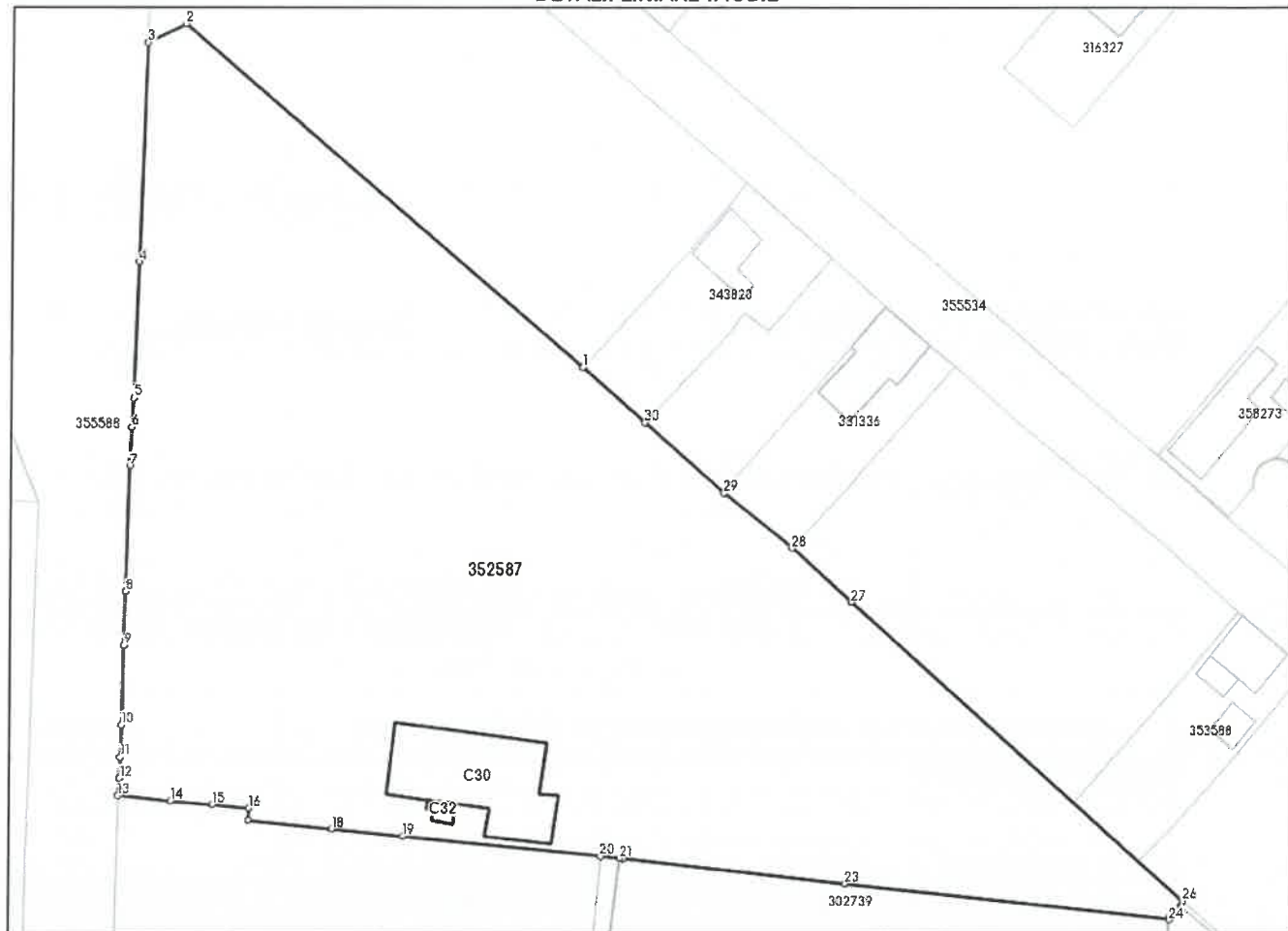
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352587	10.401	teren imprejmuț

* 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	10.401	-	-	4870/c.1.a.1.2; 4870/c.1.a.2.a.2; 4870/c.1.a.2.b.2; 4870/a.2.2; 4870/b.1.b.2; 4870/b.1.b.2; 4871/a.2.a.2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	352587-C1	construcții anexa	23	Cu acte	S. construită la sol: 23 mp; S. construită desfășurată: 23 mp; grup social P, an: 1982
A1.2	352587-C2	construcții anexa	22	Cu acte	S. construită la sol: 22 mp; S. construită desfășurată: 22 mp; grup social P, an: 1982
A1.3	352587-C3	construcții anexa	8	Cu acte	S. construită la sol: 8 mp; S. construită desfășurată: 8 mp; magazie P, an: 1982
A1.4	352587-C4	construcții anexa	13	Cu acte	S. construită la sol: 13 mp; S. construită desfășurată: 13 mp; magazie P, an: 1982
A1.5	352587-C5	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfășurată: 10 mp; magazie P, an: 1982
A1.6	352587-C6	construcții anexa	21	Cu acte	S. construită la sol: 21 mp; S. construită desfășurată: 21 mp; magazie P, an: 1982

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	352587-C7	construcții anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; magazie P, an: 1982
A1.8	352587-C8	construcții anexa	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; magazie P, an: 1982
A1.9	352587-C9	construcții anexa	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; magazie P, an: 1982
A1.10	352587-C10	construcții anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; magazie P, an: 1982
A1.11	352587-C11	construcții anexa	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:86 mp; magazie P, an: 1982
A1.12	352587-C12	construcții anexa	293	Cu acte	S. construita la sol:293 mp; S. construita desfasurata:293 mp; magazie P, an: 1982
A1.13	352587-C13	construcții anexa	294	Cu acte	S. construita la sol:294 mp; S. construita desfasurata:294 mp; magazie P, an: 1982
A1.14	352587-C14	construcții anexa	246	Cu acte	S. construita la sol:246 mp; S. construita desfasurata:246 mp; magazie P, an: 1982
A1.15	352587-C15	construcții anexa	928	Cu acte	S. construita la sol:928 mp; S. construita desfasurata:928 mp; spatiu depozitare, an: 1982
A1.16	352587-C16	construcții anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; spatiu depozitare, an: 1982
A1.17	352587-C17	construcții anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; spatiu depozitare, an: 1982
A1.18	352587-C18	construcții anexa	167	Cu acte	S. construita la sol:167 mp; S. construita desfasurata:167 mp; spatiu depozitare, an: 1982
A1.19	352587-C19	construcții anexa	519	Cu acte	S. construita la sol:519 mp; S. construita desfasurata:519 mp; spatiu depozitare, an: 1982
A1.20	352587-C20	construcții industriale si edilitare	62	Cu acte	S. construita la sol:62 mp; S. construita desfasurata:62 mp; atelier tinichigerie P, an: 1982
A1.21	352587-C21	construcții anexa	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; arhiva P, an: 1982
A1.22	352587-C22	construcții industriale si edilitare	59	Cu acte	S. construita la sol:59 mp; S. construita desfasurata:59 mp; macara, an: 1982
A1.23	352587-C23	construcții industriale si edilitare	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; platforma metalica, an: 1982
A1.24	352587-C24	construcții anexa	33	Cu acte	S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; depozit combustibil P, an: 1982
A1.25	352587-C25	construcții anexa	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; cabina portar P, an: 1982
A1.26	352587-C26	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; depozit materiale P, an: 1982
A1.27	352587-C27	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; prister P, an: 1982
A1.28	352587-C28	construcții industriale si edilitare	298	Cu acte	S. construita la sol:298 mp; S. construita desfasurata:298 mp; atelier sut P, an: 1982
A1.29	352587-C29	construcții industriale si edilitare	470	Cu acte	S. construita la sol:470 mp; S. construita desfasurata:470 mp; atelier strungarie P, an: 1982
A1.30	352587-C30	construcții anexa	311	Cu acte	S. construita la sol:311 mp; S. construita desfasurata:364 mp; birouri P+E partial, an: 1982
A1.31	352587-C31	construcții industriale si edilitare	74	Cu acte	S. construita la sol:74 mp; S. construita desfasurata:74 mp; pod rulant P, an: 1982
A1.32	352587-C32	construcții industriale si edilitare	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; centrala termica P, an: 1982
A1.33	352587-C33	construcții anexa	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; depozit P, an: 1982
A1.34	352587-C34	construcții anexa	48	Cu acte	S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; birouri P, an: 1982
A1.35	352587-C35	construcții industriale si edilitare	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; calandru P, an: 1982

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.36	352587-C36	construcții anexa	18	Cu acte	S. construită la sol:18 mp; S. construită desfășurată:18 mp; depozit petrol P, an: 1982

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	80.296	2	3	6.548
3	4	33.405	4	5	20.706
5	6	4.385	6	7	5.979
7	8	19.215	8	9	8.172
9	10	12.047	10	11	4.896
11	12	3.17	12	13	2.761
13	14	8.088	14	15	6.503
15	16	5.634	16	17	1.85
17	18	12.827	18	19	10.889
19	20	30.291	20	21	2.884
21	22	0.599	22	23	34.198
23	24	49.848	24	25	0.399
25	26	3.099	26	27	68.7
27	28	12.233	28	29	13.438
29	30	16.272	30	1	12.637

** 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,

05/11/2024, 10:53

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2345 / 2024

Întocmit astăzi, 17/09/2024, privind cererea 95068 din 23/08/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** RIG HOME SRL
2. **Executant:** Costan Cristian Caius
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
CERTIFICAT	20.05.2021	act administrativ	ONRC
CERTIFICAT	07.12.2023	act administrativ	PRIMARIA MUN. ARAD
PLAN	23.08.2024	inscris sub semnatura privata	TOPOCONS
ANEXE	23.08.2024	inscris sub semnatura privata	TOPOCONS

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2345 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU - IN VEDEREA APROBARII IN C.L.M. ARAD AFERENT PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Măsurătorile topografice necesare pentru realizarea documentației de PUZ s-au efectuat pe suprafața de 10401 mp din perimetrul imobilului înscris în CF 352587 Arad din intravilanul loc. Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, JUD. Arad.

Planul topografic este întocmit în scopul prevăzut în certificatul de urbanism nr. 1848/07.12.2023

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar.

În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Supportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.

În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 5287863: Imobilul TR-2017-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
352587	Avertizare	Receptia 5287863: Imobilul TR-2017-1 se suprapune cu terenul 352587 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5287863: Imobilul TR-2017-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Mihaela Alionescu

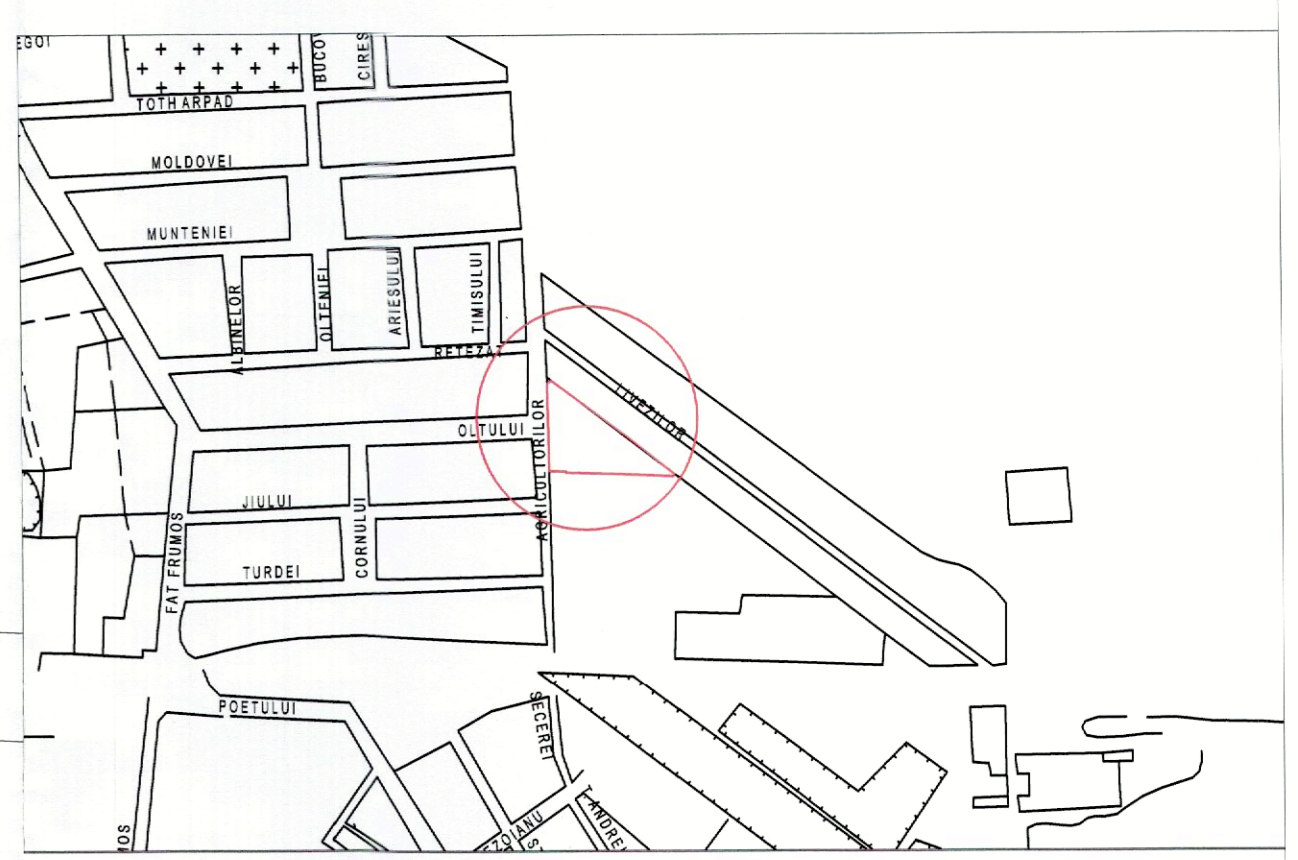
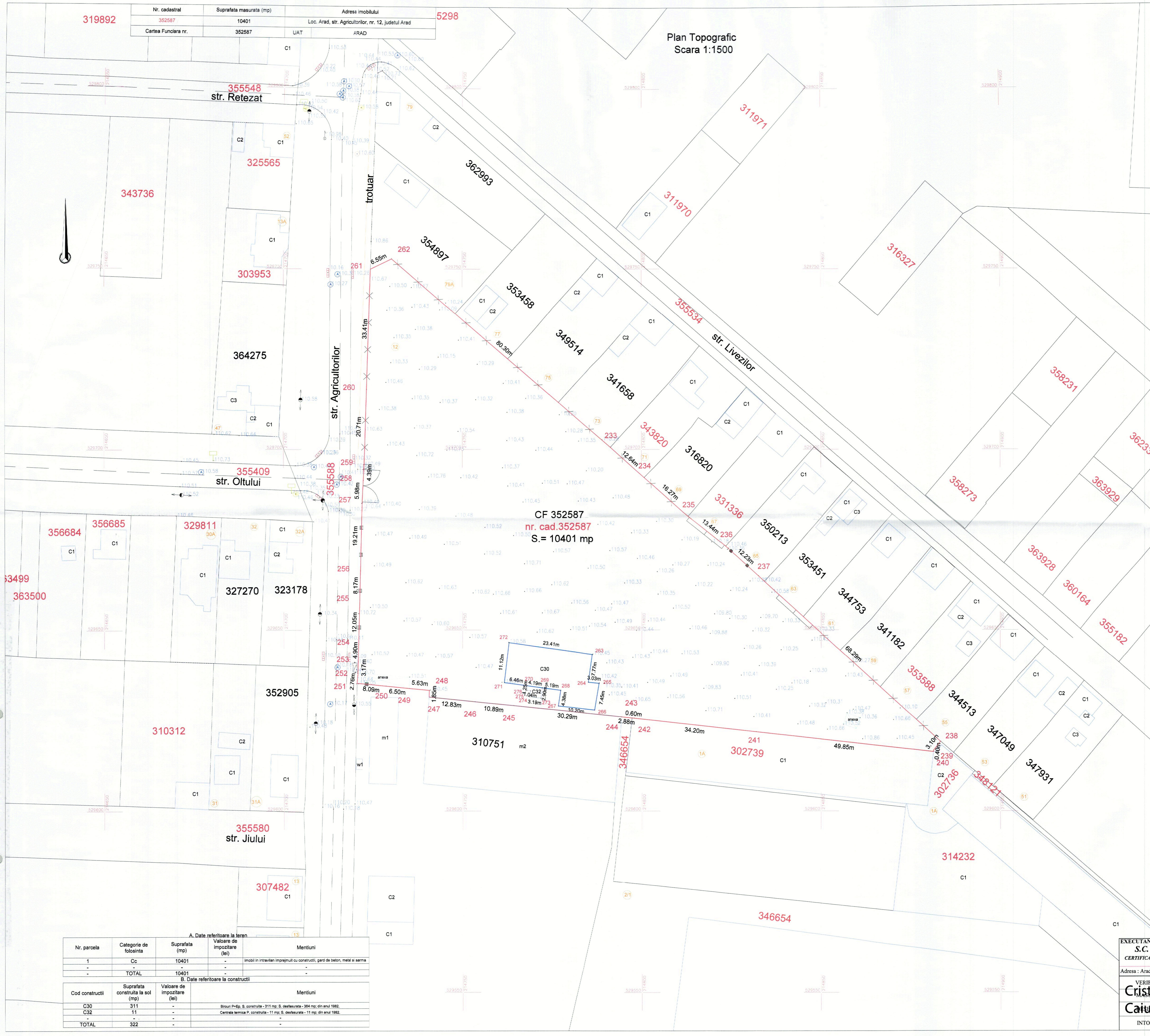
Alionescu
u
Mihaela

Semnat digital de Alionescu
Mihaela
DN: cn=Alionescu Mihaela,
givenName=Mihaela,
sn=Alionescu, o=OCPI,
l=Mun.Timisoara, st=Timis,
c=RO,
serialNumber=AM1301
Data: 2024.09.17 15:15:41
+03'00'

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	5298
352587	10401	Loc. Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, judetul Arad	
Cartea Funciara nr.	LIAT	ARAD	

Plan Topografic
Scara 1:1500

Plan de incadrare in zona
Scara 1:10.000



Parcela (CF352587)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi
	X [m] Y [m]	D [m]
233	529700.580 214791.280	12.637
234	529692.190 214800.730	16.272
235	529681.431 214812.937	13.438
236	529673.028 214825.424	12.233
237	529664.852 214832.523	68.288
238	529619.211 214893.318	3.099
239	529616.780 214881.396	0.399
240	529616.383 214881.352	49.848
241	529621.896 214831.810	34.198
242	529625.678 214797.822	0.599
243	529625.744 214797.227	2.884
244	529626.052 214794.359	30.291
245	529629.105 214764.222	10.889
246	529630.203 214753.389	12.827
247	529631.496 214740.627	1.850
248	529633.345 214740.688	5.634
249	529633.862 214735.078	6.503
250	529634.504 214728.607	8.088
251	529635.303 214720.559	2.761
252	529638.051 214720.827	3.170
253	529641.220 214720.910	4.896
254	529646.114 214721.038	12.047
255	529658.157 214721.353	8.132
256	529666.326 214721.566	19.215
257	529685.534 214722.069	5.979
258	529691.505 214722.383	4.385
259	529695.884 214722.614	20.706
260	529716.579 214723.301	33.405
261	529749.866 214724.411	6.548
262	529752.823 214730.303	80.296

S (CF352587) = 10401.26mp P = 491.557m

- Legenda:
- limita proprietate
 - limita proprietate 352587
 - cota punct 352587
 - numar cadastral
 - aerisire gaze
 - camin vizitare apa
 - stalp de lemn
 - stalp de beton
 - transformator pe stalpi
 - rigola
 - cismea
 - indicator rutier
 - numar administrativ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
NR. 95068 din 23/08/2024
(Nr. de înregistrare/data)
Recepționat

Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2345, data 2024.

Alionescu
Mihaela

Serviciu digital de semnare electronică
Sistem de semnare electronică
Sistem de semnare electronică
Sistem de semnare electronică
Sistem de semnare electronică

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	10401	-	Imobil în trivaltan împreună cu construcții, gard de beton, metal și sarma
-	TOTAL	10401	-	-

B. Date referitoare la construcții

Cod construcții	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
C30	311	-	Blocuri P+Ep, S. construita - 311 mp. S. deasurata - 354 mp. din anul 1982.
C32	11	-	Centrale termice P. construita - 11 mp. S. deasurata - 11 mp. din anul 1982.
-	TOTAL	322	-

EXECUTANT:	S.C. TOPOCONS S.R.L.	TOPOCONS	BENEFICIAR:	RIG HOME SRL
Adresa:	Arad, str. Abatorului, nr. 40a tel 0733445290		Adresa:	Sanleian nr. 720, judetul Arad
Ing. Cristian Costan	Ing. Cristian Costan		Scara:	1:10000
teh. Mihail Alin	teh. Mihail Alin		Data:	08.2024
INTOCMIT				

PLAN TOPOGRAFIC
SUPPORT AL DOCUMENTAȚIEI DE PUZ -
PENTRU IMOBILELUL SITUAT ÎN
INTRAVILANUL LOC. ARAD, ÎNSCRIS ÎN CF
352587 ARAD, CAD 352587 JUDEȚUL ARAD.

13 MAI 2024

Ca urmare a cererii adresate de către RIG HOME S.R.L., cu sediul în Sat Sânleani, Comuna Livada, nr. 720 județul Arad, înregistrată cu nr. 33763 din 11.04.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr.13..... din 13.05.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasament - Municipiul Arad, intravilan, strada Agricultorilor, nr 12, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 10.401,00 mp.

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

- **la nord-est:** Terenuri proprietăți private – locuire unifamilială, identificate prin numerele administrative 55, 57 (C.F. nr. 353588 – Arad), 59, 61, 63, 65, 67 (C.F. nr. 331336 – Arad), 69, 71 (C.F. nr. 343820 – Arad), 73, 75, 77, 79/A, de pe strada Livezilor;
- **la vest:** Strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 302739 – Arad, nr. 314232 – Arad, respectiv numărul administrativ 2, de pe strada Agricultorilor.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** teren situat în U.T.R. 41, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023;
- **destinația stabilită prin P.U.G.:** în U.T.R. nr. 41 – In41a – subzonă unități industriale nepoluante și depozitare;
- **folosința actuală:** Curți Construcții, suprafața totală de 10.401,00 mp, proprietate privată, intravilan;
- **funcțiuni propuse:** zonă rezidențială (locuire unifamilială) și funcțiuni complementare.

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,5;
- Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+M, cu o înălțime maximă propusă de 15 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. 1848 din 07.12.2023.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 16.04.2024.

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

- accesele auto/pietonale se vor realiza din strada Agricultorilor, aflată la vest de terenul propus spre reglementare;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însoțite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad;
- 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. 1848 din 07.12.2023.
- 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. 1848 din 07.12.2023, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 16.04.2024.

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

ARHITECT ȘEF

arh. Emilian-Sorin Ciurariu

...../BI

PMA A 5 12

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire zonă rezidențială și funcțiuni complementare
- Amplasament - intravilan municipiul Arad, str. Agricultorilor nr.12, CF 352587
- Beneficiar: SC RIG HOME SRL
- Proiectant arhitectura– SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.592/2024

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

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

- Prin adresa nr. 33763/11.04.2024 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 24.04.2024-03.05.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 24.04.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 16.04.2024.

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

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

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

ARHITECT SEF

Arh.Em...

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăre	13 MAI 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	08.05.2024

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire zonă rezidențială și funcțiuni complementare
- Amplasament - intravilan municipiul Arad, str. Agricultorilor nr.12, CF 352587
- Beneficiar: SC RIG HOME SRL
- Proiectant arhitectura– SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.592/2024

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

-
-
-

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

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

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

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

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

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	24.04.2024-03.05.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

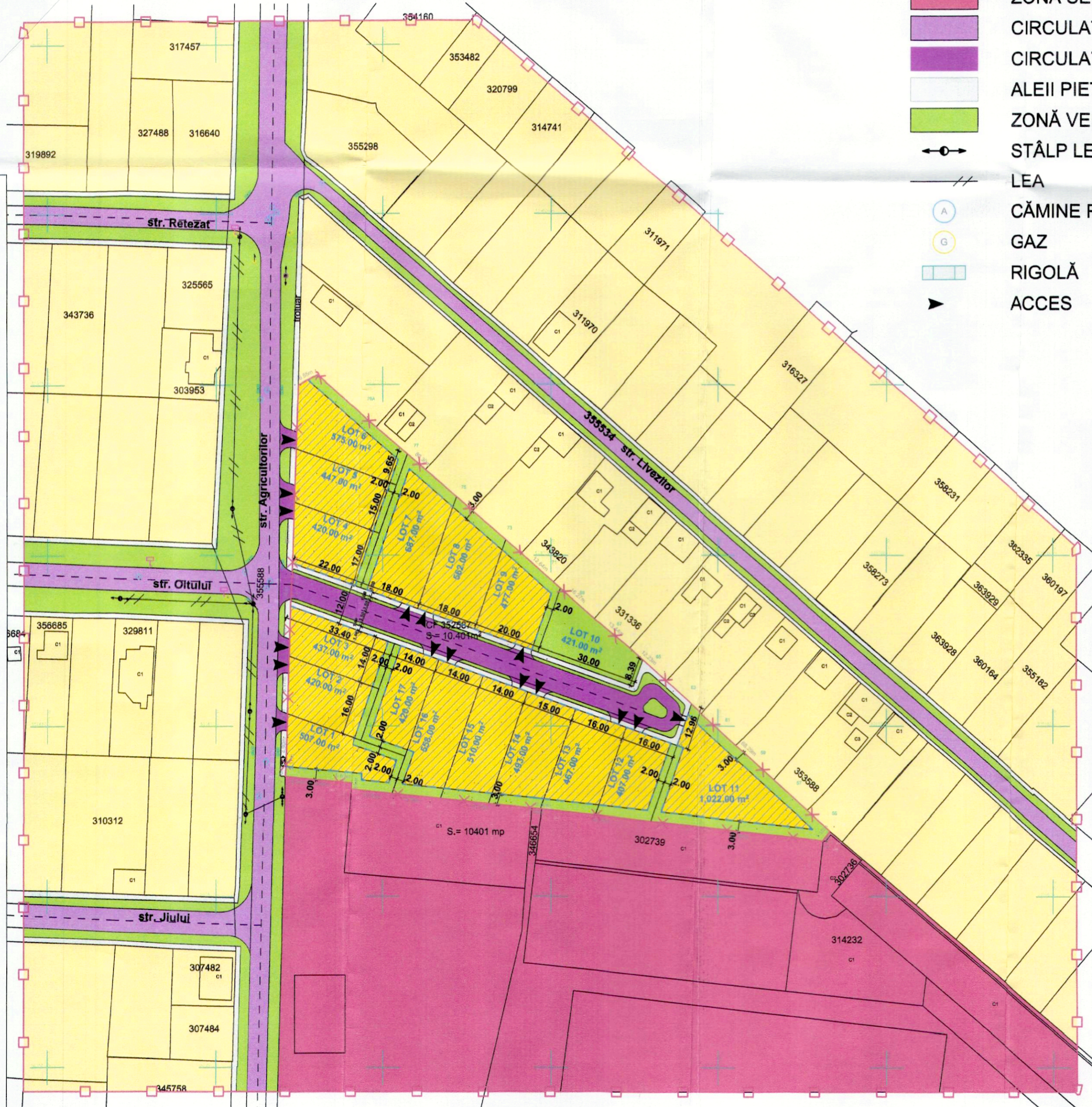
Beneficiar

Elaborator



LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA SUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ CONSTRUIBILĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERT
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚIE AUTO PROPUȘĂ
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STÂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ
- ACCES



NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570

FAZA: ETAPA I

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

incinta studiată

INDICATORI URBANISTICI LA INCINTA CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M

H_{MAX} CORNIȘĂ=10m, H_{MAX} COAMĂ=15m

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAL
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 13 din 13.05.2024



PRO ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		PROIECTANT ARHITECTURA RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sântănești, Comuna Liveada, Nr. 720 CUI: 44317478	Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sântănești, Comuna Liveada, Nr. 720 CUI: 44317478	Pr. Nr.: 592/2024	
SPECIFICAȚIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULIC arh. Elea FALCĂ arh. Elea FALCĂ	SEMNATURA 	Scara: 1/100 2024 A2 420/600	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Amplasament: Intravilan Mur. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352687 Arad Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Faza: P.U.Z. ETAPA I Planșa nr.: U02



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. 68136, 73053/ A5 / 23.09.2024

Spre știință
PRO ARHITECTURA S.R.L.
Mun. Arad, Str. Corneliu Coposu nr. 24/C, jud. Arad
office@pro-arhitectura.ro

Către,

RIG HOME S.R.L.
Sat Sânleani, Comuna Livada, nr. 720, județul Arad

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasament - Municipiul Arad, intravilan, strada Agricultorilor, nr. 12, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 – 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 19.08.2024, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

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

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

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

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Emilian - Sorin Ci

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăte	.09.2024
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel	19.09.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.73053 /A5/23.09.2024

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Zonă rezidențială și funcțiuni complementare
Amplasament: –mun.Arad, str.Agricultorilor nr.12, identificat prin CF 352587 Arad
Beneficiar: - SC RIG HOME SRL
Proiectant: - SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr.592/2024

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. 68316/07.08.2024, completările depuse cu nr.73053/27.08.2024 și adresa Direcției Venituri nr.ad.71873/29.08.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 04.09.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 04.09.2024-18.09.2024 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 identificate cu CF 352905, CF 323178, CF 364275, CF 325565, CF 303953, CF 354897, CF 353458, CF 349514, CF 341658, CF 343820, CF 316820, CF 331336, CF 350213, CF 353451, CF 344753, CF 341182, CF 353588, CF 344513, CF 347049, CF 347931, CF 310751, CF 302739, CF 314232, CF 346654, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței	20 SEP. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	19.09.2024

Red. A.G./2ex



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 18950 din 04.11.2024

Ca urmare a notificării adresată de RIG HOME SRL, cu sediul în comuna Sânleani, nr.720, jud.Arad, privind planul „Elaborare PUZ și RLU- în vederea aprobării în CLM Arad pentru construire Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, curți-construcții în intravilan, str. Agricultorilor, nr.12, jud Arad, identificat prin CF nr. 352587 -Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 3706/R/16656 din 26.09.2024 și a completărilor ulterioare cu nr. 4005/R/18245/21.10.2024, în baza:

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

Agencia pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit din data de 09.10.2024 și a completărilor ulterioare cu nr. 4005/R/18245 din 21.10.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus „Elaborare PUZ și RLU- în vederea aprobării în CLM Arad pentru construire Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, curți construcții, în intravilan, str. Agricultorilor, nr.12, jud Arad, identificat prin CF nr. 352587 Arad, jud. Arad, titular RIG HOME 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

Amplasamentul este situat în municipiul Arad într-o zonă ocupată cu locuințe și subzonă unități industriale nepoluante și depozitare. Incinta reglementată are o suprafață de 10.401 mp. În prezent pe imobilul identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, se regasesc 2 construcții care urmează a fi demolate.

Se propune lotizarea terenurilor într-un număr de cca. 18 loturi dezvoltate în 3 unități funcționale după cum urmează:

- Liz (locuințe individuale izolate), Lii (locuințe înșiruite), Lic (locuințe cuplate) - loturile 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 sunt reglementate pentru funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E+M;
- Zv (zonă verde amenajată) - lotul 10 este reglementat ca zonă verde amenajată;
- Cc (căi comunicație) - lotul 18 va fi pentru căi de comunicații și spații verzi de alineament.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi: locuințe individuale (izolate, înșiruite/cuplate), regim înălțime max P+2E+M;
- dotări și racorduri tehnico-edilitare;

- sistematizarea verticală a terenului;
- căi de comunicație, carosabil de incintă, parcaje/garaje, alei pietonale (realizare de noi străzi);
- împrejmuire teren(uri);
- amenajare zone verzi.

Bilanț teritorial

DESTINAȚIE TEREN zona reglementată	PROBUS	
	mp	%
Zonă rezidențială	8406,01	80,83
Circulații, alei drumuri	1545,078	14,85
Parc	449,911	4,32
Total	10401.00	100
DESTINAȚIE TEREN zona rezidențială	PROBUS	
	mp	%
Zona rezidențială construită	3362,40	40
Circulații, alei, drumuri	2101.50	25
Spații verzi	2942,10	35
Total	8406,01	100

Alimentarea cu apă. Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua de apă a mun. Arad.

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

Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuințelor sunt considerate ape convenționale curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

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

Energia termică va fi asigurată prin soluții locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrică.

Parcare Parcarea și gararea mașinilor se va realiza pe parcela proprie fiecărei locuințe, asigurându-se pentru un număr de 2 mașini. Titularul va amenaja parcări în incinta amplasamentului, fără a fi afectat domeniul public.

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

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

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

În prezent folosința actuală a terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, în temeiul reglementărilor P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018, este curți construcții în intravilan, proprietate privată. În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, P+2E+M și construcții de tip hală cu funcțiunea de servicii și comerț cu regim de înălțime P, P+ 1E.

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

Nord: terenuri proprietate privată, zonă de locuit;

Sud: teren proprietate privată, având funcțiunea servicii și comerț;

Est: terenuri proprietate privată, zonă de locuit;

Vest: teren proprietate privată, zonă de locuit, strada Agricultorilor.

Accesul la incintă se face din strada Agricultorilor cât și de pe strada nou propusă. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) **Natura cumulativă a efectelor**

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

c) **Natura transfrontieră a efectelor**

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

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

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

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 448/03.10.2024, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează că "planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică".

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

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 10.401 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul prevede realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, conform Avizului de oportunitate nr.13 /13.05.2024, emis de Primăria municipiului Arad.

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

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

Condițiile de realizare a planului:

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

Protecția calității apelor:

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

Protecția calității aerului:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

În perioada realizării lucrărilor de construire :

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

Protecția biodiversității:

- Spații verzi: conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad pentru zona de locuit vor fi prevăzute spații verzi

îmierbate, plantații, gazon, etc. dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, respectiv min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) raportată la suprafața terenului.

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;

Parcaje

Minim 2 locuri de parcare și/sau garare pentru fiecare unitate locativă. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșuri 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 deșuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

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:

- cotificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborata de titular;
- Certificat de urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- memoriu de prezentare, memoriu refăcut, elaborat de Pro Arhitectura;
- planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- dovadă achitare tarif procedură cu OP nr.02 din 24.09.2024;
- declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de reprezentantul societății în data de 26.09.2024;
- consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, dat de reprezentat în 26.09.2024;
- aviz de oportunitate nr.13 din 13.05.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- extrase carte funciară, eliberate de OCPI Arad;
- notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 448/03.10.2024, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- aviz de amplasament nr. 26721/14.10.2024, emis de Compania de Apă Arad;
- proces verbal nr. 17518/09.10.2024 întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de reglementare:

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Jurnal Arădean” din 23.09.2024 și 26.09.2024;
- anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 24.10.2024;
- anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 23.10.2024.

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

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

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

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

Conform HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) “Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare.”

În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține act de reglementare înaintea demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018.

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

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

**Director Executiv
Potrea Nicolae Daniela**

**Șef Serviciu Avizări, Autorizații
Bociort Claudiu**



Arad, 23.10.2024



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.80856/Z1/02.10.2024

Către,

SC RIG HOME S.R.L.
ARAD,sat SANLEANI ,com.LIVADA nr.720,

Referitor la lucrarea „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ),ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM(RLU) ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENȚIALA ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”ARAD, str.AGRICULTORILORnr.12, CF 352587 ARAD, beneficiar: SC RIG HOME S.R.L.;

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.80856/25.09.2024, 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 Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1848 din07.12.2023;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Liliana Florea

Semnăt digital de către:

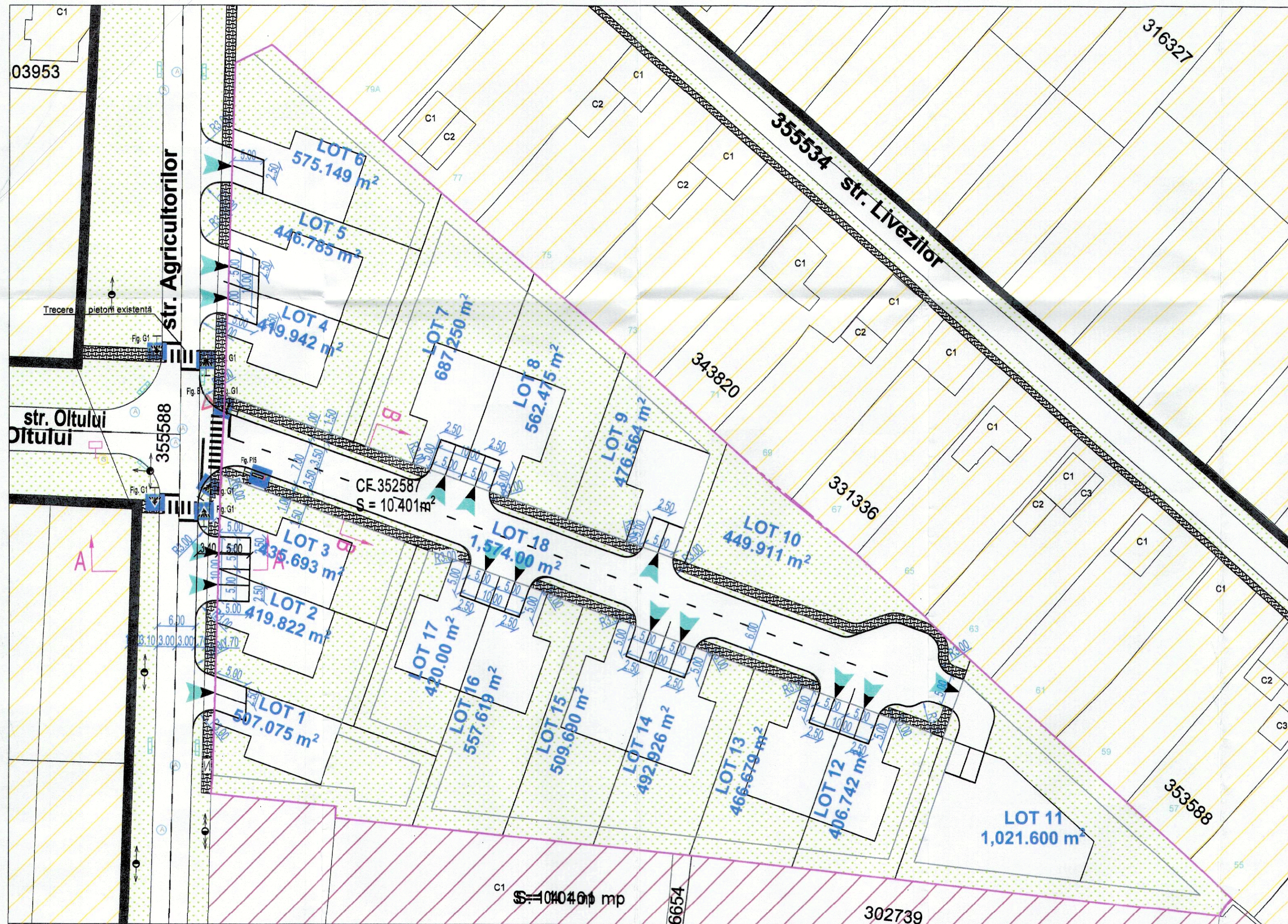
Florea Liliana

Data: 03.10.2024 15:08:34

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Ovidiu Găină	membru	Semnăt digital de către: Ovidiu Gaina Data: 03.10.2024 09:04:30
George Stăian	membru	Semnăt digital de către: George Stăian Data: 02.10.2024 15:49:24

PLAN SITUAȚIE GENERAL
scara 1:500

PLAN AMPLASARE



CALCUL LOCURI DE PARCARE

Conform ART 8- "REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD" - Construcții de locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp

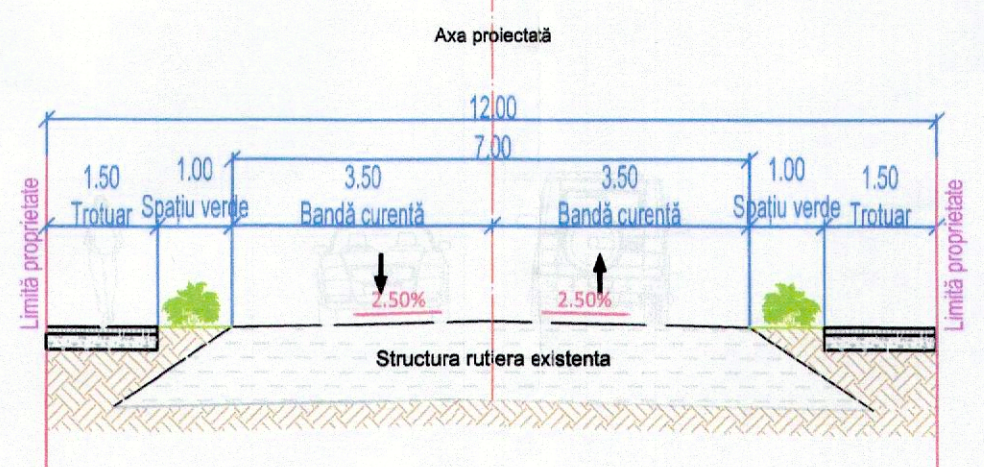
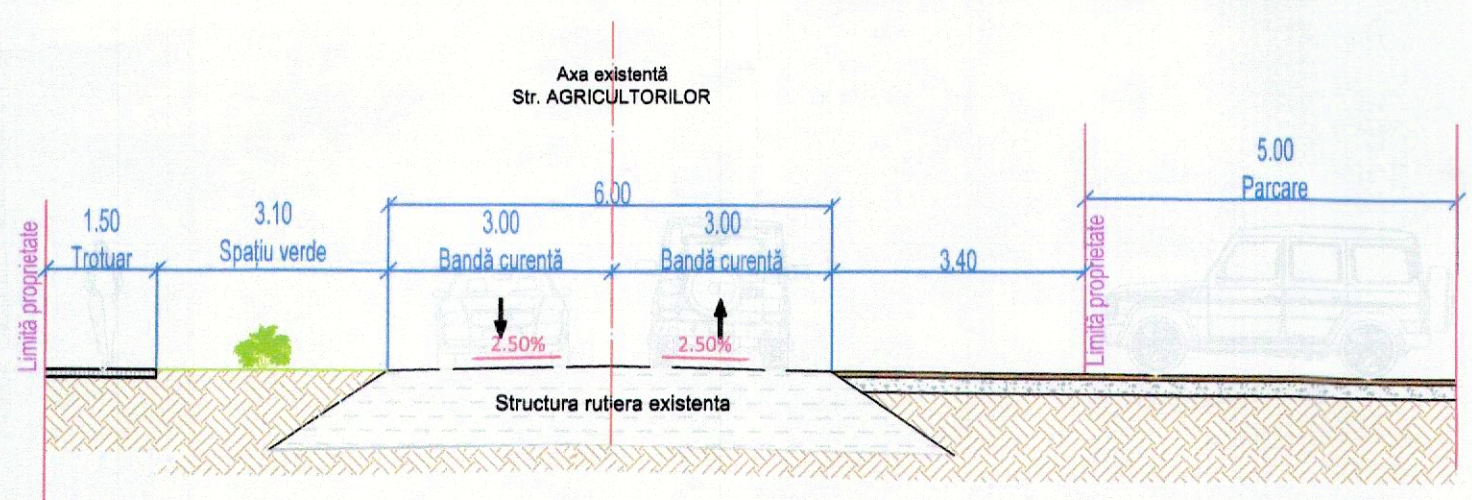
Locuri de parcare necesare: **minim un loc de parcare pe parcela aferenta locuinței**
- 17 parcele=34 locuri de parcare

Total parcuri autoturisme: 34 locuri

- LEGENDĂ**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ PARCELE NOI PROPUSE
 - LIMITA ZONA CONSTRUIBILA
 - LIMITE DRUM EXISTENT
 - LIMITE DRUM PROIECTAT
 - LIMITE CADASTRALE
 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ
 - ZONĂ SERVICII ȘI COMERT
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - ALEII PIETONALE
 - ZONĂ VERDE
 - STĂLP LEA
 - RIGOLĂ
 - ACCES

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ A-A
Propus în P.U.Z.
Scara 1:100

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B
Propus în P.U.Z.
Scara 1:100



Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerință	Referat / Expertiza Nr. / Data	
	S.C. COSO CONS S.R.L. Str. C. Porumbescu nr.24, ap.5 Timișoara, Tel./Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547 RO14833426_135/1314/2002; office@cosocons.ro RO68 RZBR 0000 0600 2131 9999 Raffaelsen Bank Timișoara			Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agriculturilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad	Proiect nr.: 77.CC/2024
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:500 1:100	Titlu proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”	Faza: ETAPA II
Șef proiect	ing. F. Coșoveanu		Data: Mai. 2024	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE LUCRARI RUTIERE PLAN DE INCADRARE IN ZONA PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A, B-B	Planșa nr.: D01
Proiectat	ing. F. Coșoveanu				
Desenat	ing. D. Vlaic				

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 161.447 din 07.10.2024
Ex. nr. 2/2

Către,

S.C. RIG HOME S.R.L.

- sat Sâtleani, com. Livada, Nr. 720, jud. Arad -

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**Elaborare PUZ și RLU în vederea aprobării în C.L.M. Arad pentru construire zonă rezidențială și funcțiuni complementare.**”, situată în mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, jud. Arad, CF 352587 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței din data de 24.09.2024 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI

Comisar -

BORTA DANIE

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. 1 923 354
din 17.10.2024
Exemplar nr. /2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. RIG HOME S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 923 354 din 25.09.2024, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.Z și R.L.U.–ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN C.L.M. ARAD, PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/ ARAD, satul ..., strada AGRICULTORILOR, numărul 12, C.F. 306704, 306705, 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.**

**La extinderea rețelelor de alimentare cu apă și la amplasarea hidranților pe rețele se vor respecta prevederile Normativului NP133/2022, volumul I.*

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GARBĂU

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”



 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		PROIECTANT ARHITECTURA RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sânléanl, Comuna Livada, Nr. 720 CUI: 44317478		Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sânléanl, Comuna Livada, Nr. 720 CUI: 44317478	Pr. Nr.: 592/2024
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM	NUME arh. Gheorghe SEC'	SEMNATURA 	Scara: GRAFICĂ 1:24	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ” Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad.	Faza: P.U.Z. ETAPA II
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ			Denumire planșă: ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	Planșă nr.: U00
DESENAT	arh. Ela FALCĂ				



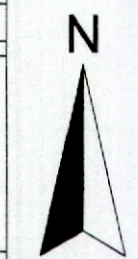
LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA SUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ NEPARCELATĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚII AUTO
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STĂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



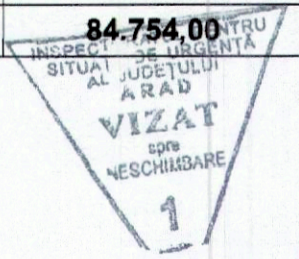
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ■ incinta studiată

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Nr. crt.	ZONĂ STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
		84.754,00	100,00
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	45.063,00	53,18
2	DRUMURI ȘI CIRCULAȚII PIETONALE	7.250,00	8,55
3	SERVICII ȘI COMERȚ	16.790,00	19,81
4	SPAȚII VERZI	5.250,00	6,19
4	INCINTA RELEMENTATĂ	10.401,00	12,27
TOTAL GENERAL (luând în calcul Nr. crt. 1-4)		84.754,00	100,00

NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570

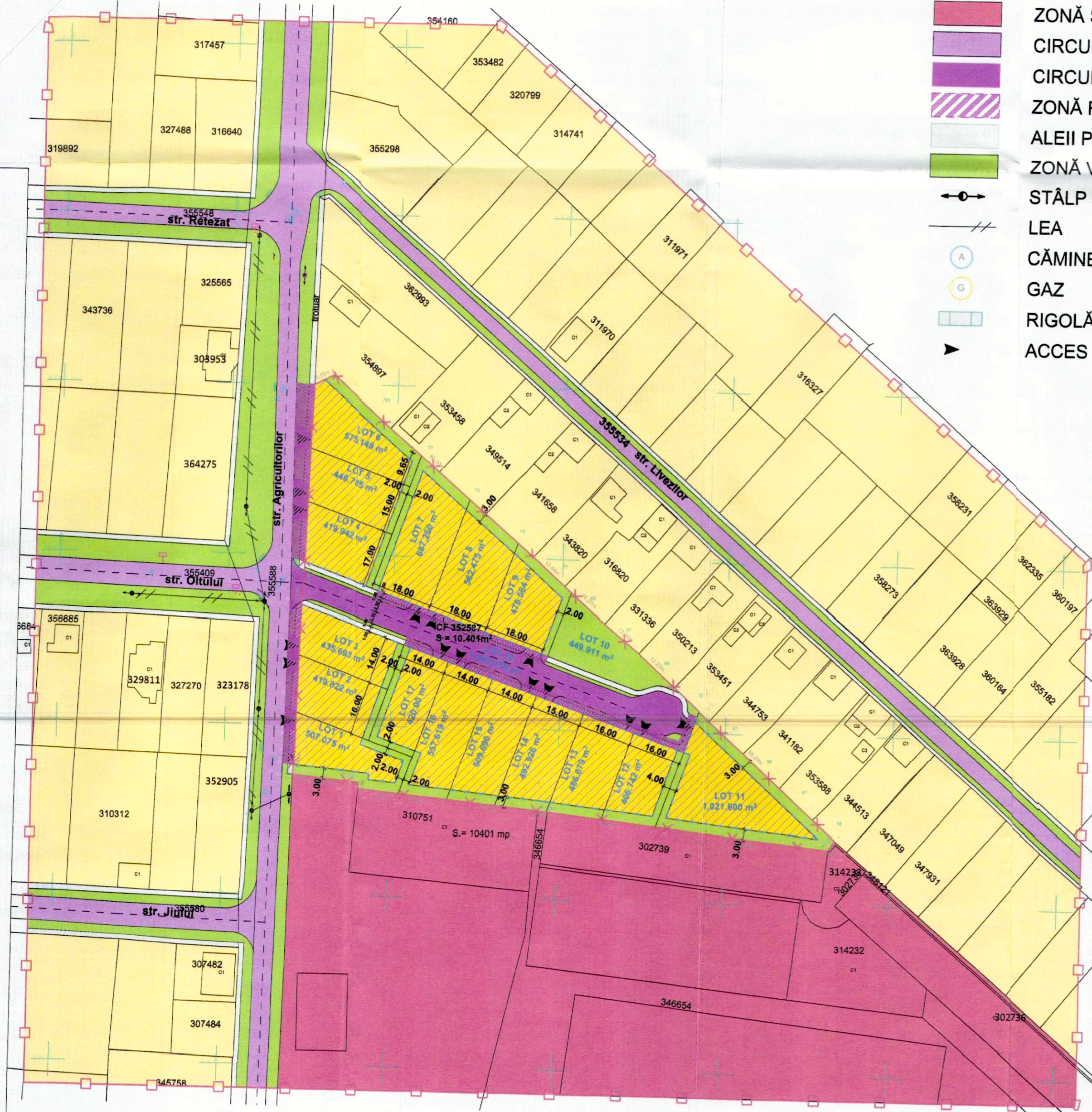


PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		PROIECTANT ARHITECTURA RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sârneleni, Comuna Liveada, nr. 720 CUI: 44317478	Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sârneleni, Comuna Liveada, nr. 720 CUI: 44317478	Pr. Nr.: 592/2024
SPECIFICAȚIE COORDONATOR URBANISM	NUME arh. Gheorghe SECU	SEMNATURA 	SCARA: 1:4000	Faza: P.U.Z. ETAPA II
PROIECTAT DESENAT	arh. Ela FALCĂ arh. Ela FALCĂ		Denumire planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ	Planșa nr.: U01



LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA SUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ CONSTRUIBILĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚIE AUTO PROPUȘĂ
- ZONĂ REALIZARE ACCES
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STÂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ
- ACCES



NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

incinta studiată

INDICATORI URBANISTICI A INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE
Liz, Lii, Lic

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M
H_{MAX} CORNIȘĂ=10m, H_{MAX} COAMĂ=12.5m

Nota:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUITE (Lii) / CUPLATE (Lic)
- PE PARCELA 10 SUNT ADMISE: AMENAJĂRI NECONSTRUCTIVE PENTRU AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI SPORTIVE, CONSTRUCȚII PROVIZORII, PLATFORME, COPERTINE, MOBILIER URBAN, EDILITARE



PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sântăneanu, Comuna Liveada, Nr. 720 CUI: 44317478		Pr. Nr.: 592/2024
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	SEMNAȚURA	Scara: 1:204	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352687 Arad
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ	DESENAT	arh. Ela FALCĂ	Faza: P.U.Z. ETAPE II
			Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARF	Planșă nr.: 1100

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. 1 923 355
din 17.10.2024
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie



Către,

S.C. RIG HOME S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 923 355 din 25.09.2024, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.Z și R.L.U.–ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN C.L.M. ARAD, PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/ ARAD, satul ..., strada AGRICULTORILOR, numărul 12, C.F. 306704, 306705, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRBĂU

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”

N

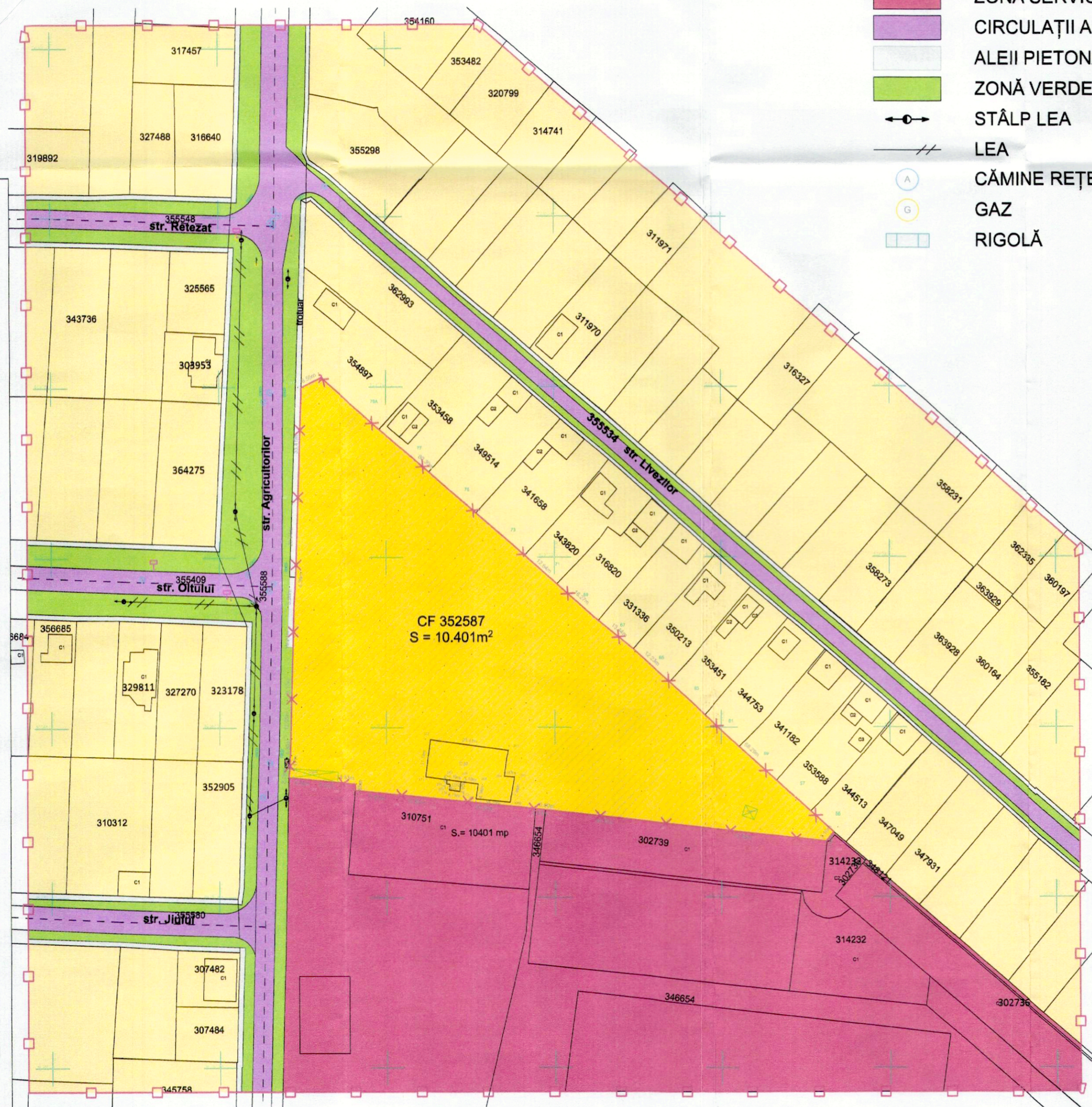


 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		PROIECTANT ARHITECTURA BENEFICIAR: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sânlăeni, Comuna Livada, Nr. 720 CUI: 44317478		Pr. Nr.: 592/2024
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM	NUME arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: GRAFICĂ	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ” Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad	Faza: P.U.Z. ETAPA II
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ	2024	Denumire planșa: ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	Planșa nr.: U00
DESENAT	arh. Ela FALCĂ	2024		



LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA SUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ NEPARCELATĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚII AUTO
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STÂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ



NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ■ incinta studiată

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Nr. crt.	ZONĂ STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	45.063,00	53,18
2	DRUMURI ȘI CIRCULAȚII PIETONALE	7.250,00	8,55
3	SERVICII ȘI COMERȚ	16.790,00	19,81
4	SPAȚII VERZI	5.250,00	6,19
4	INCINTA RELEMENTATĂ	10.401,00	12,27
TOTAL GENERAL (luând în calcul Nr. crt. 1-4)		84.754,00	100,00



PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sa: Sânleeni, Comuna Livade, Nr. 720 CUI: 44317478	Pr. Nr.: 592/2024
SPECIFICAȚIE COORDONATOR URBANISM	NUME arh. Gheorghe SECULIC.	SFMNAȚURA Scara: GRAFICĂ	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Amplasament: Izvoarele Muz. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad
PROIECTAT	arh. Ele FALCĂ	Denumire planșă: 024 A2 420/600	Faza: P.U.Z. ETAPA II
DESENAT	arh. Ele FALCĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Planșa nr.: U01



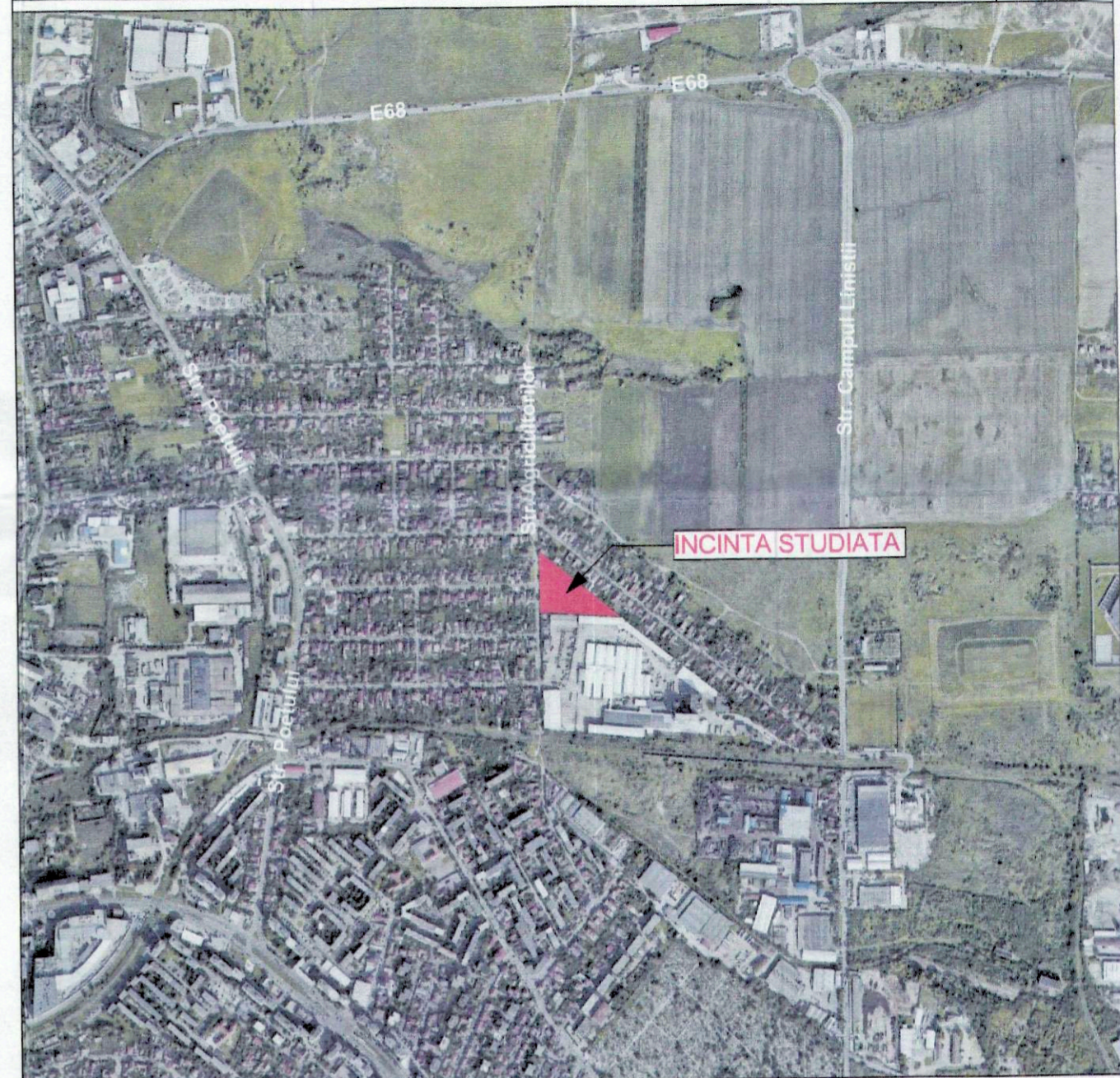
LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA SUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ CONSTRUIBILĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE AUTO PROPUȘĂ
- ZONĂ REALIZARE ACCES
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STĂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ
- ACCES

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ■ incinta studiată

INDICATORI URBANISTICI A INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE
Liz, Lii, Lic

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M
H_{MAX} CORNIȘĂ=10m, H_{MAX} COAMĂ=12.5m

Nota:

- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUIȚE (Lii) / CUPLATE (Lic)
- PE PARCELA 10 SUNT ADMISE: AMENAJĂRI NECONSTRUCTIVE PENTRU AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI SPORTIVE, CONSTRUCȚII PROVIZORII, PLATFORME, COPERTINE, MOBILIER URBAN, EDILITARE



NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S(masurat-tot) = 10.401 mp P = 491.5570



PRO.ARCHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: RIG HOME S.R.L. Județ Arad, Sat Sănești, Comuna Liveada, Nr. 720 CUI: 4437478		Pr. Nr.: 592/2024
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	ȘEF DE PROIECT	ȘEF DE PROIECT	Titlu Proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
PROIECTAT	arh. Ela FALCĂ	ȘEF DE PROIECT	ȘEF DE PROIECT	ent: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 12
DESENAT	arh. Ela FALC	ȘEF DE PROIECT	ȘEF DE PROIECT	șd a planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
				Planșa nr.: U02



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. 448/03.10.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia

S.C. RIG HOME S.R.L.

Localitatea: Sânleani, nr. 720, județul Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, CF nr. 352587, județul Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN C.L.M ARAD PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

FAZA: P.U.Z.

Proiect nr: 592/2024

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 2177/03.10.2024

Parscuta Dinu, medic specialist igienă.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARG A MIHAELA

Cecilia- Digitally signed
by Cecilia-
Gabriel Gabriela Irimie
Date:
2024.10.03
a Irimie 11:00:53 +03'00'

Red. As. Burtea Ana



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-3 Arad, județul Arad România. Cod poștal 510278
Cif/CUI: RO 1883483, ORC: JO2/110/21 02 1991
Capital vărsat și subscris, 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



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

Nr. 26721 din 14.10.2024

Către,

SC Rig Home DRL
Loc. Sânleani, nr. 720, jud. Arad

spre știință:

SC Pro Arhitectura SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 26721 din 02.10.2024, prin care se solicită aviz de:

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

Elaborare PUZ și RLU în vederea CLM Arad pentru construire Zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Agricultorilor, nr. 12

Beneficiar: **SC Rig Home DRL**

Adresa beneficiarului: Sânleani, nr. 720, jud. Arad

Certificat de Urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

a c o r d

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

Proiectant: SC Pro Arhitectura 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(e) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general
Ing. R. Vasile

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

Elaborare PUZ și RLU în vederea CLM Arad pentru construire Zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Agricultorilor, nr. 12

Beneficiar: SC Rig Home DRL

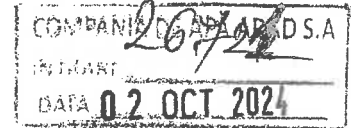
CONDIȚII:

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



410040 / 1004758 / 25.08.24

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



1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
- 1.1. Denumire obiectiv(*1) ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN C.L.M. ARAD PENTRU ZONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) MUN. ARAD, STR. AGRICULTORILOR, NR. 12, JUD. ARAD
- 1.3. Beneficiar(*1) S.C. RIG HOME S.R.L.
Adresa(*4) SAT SÂNLEANI, COM. LIVADA, NR. 720, JUD. ARAD Tel. 0742 111 187
Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. serianr. CNP
Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. 44317478 cont banca
- 1.4. Proiect nr. (*1) 592 / 20.03.2024 Elaborator(*1) S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1848 / 07.12.2023 Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1):

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): sistem public / sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

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

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

ÎNTOCMIT(*2) S.C. PRO AR



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,
ing. J

ector general,
a C.A. ARAD

**FORMULARUL DE COMPLETARE A FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ - C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI/SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ**

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.

Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)

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

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

- a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____
- b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) _____ lei.
- c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

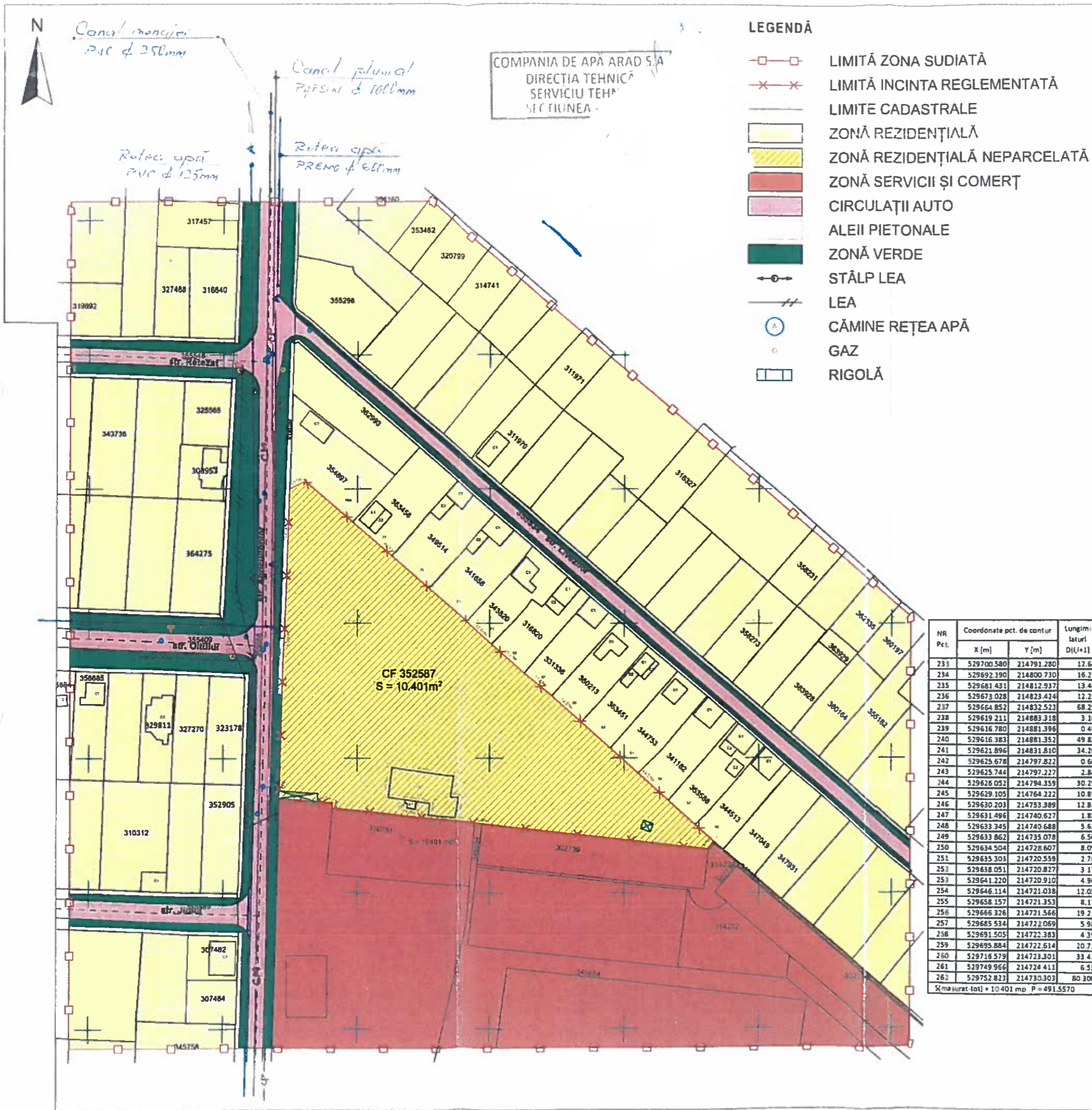
- trasare (informativă) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

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

NOTA:

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

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



LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA SUDIATĂ
- LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ NEPARCELATĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚII AUTO
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STĂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ

COMPANIA DE APA ARAD S.A
DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIU TEHNIC
SECȚIUNEA -

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ■ incinta studiată

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Nr. crt.	ZONĂ STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
1	ZONĂ REZIDENȚIALĂ	45.063,00	53,18
2	DRUMURI ȘI CIRCULAȚII PIETONALE	7.250,00	8,55
3	SERVICII ȘI COMERȚ	16.790,00	19,81
4	SPAȚII VERZI	5.250,00	6,19
4	INCINTA RELEMENTATĂ	10.401,00	12,27
TOTAL GENERAL (luând în calcul Nr. crt. 1-4)		84.754,00	100,00

NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
231	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.83
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.78
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.73
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S (calculat-toți) = 10401 mp P = 491.5570



PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: RIG HOME S.R.L. <small>Județ Arad, Sat Sârșeni, Comuna Lihoda nr. 720 CUI 44317426</small>	Pr. Nr.: 592/2024
SPECIFICAȚIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULY arh. Ele FALCĂ arh. Ele FALCĂ	SEMNATURA Scara: GRAFICĂ 2024 A2 420/886	Titlu Proiect: INTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Amplasament în județul Arad, Sat Sârșeni, Comuna Lihoda nr. 720 C.F. nr. 35287/Arad Consumare planșă SITUATIA EXISTENTĂ Faza: P.U.Z. ETAPA II Planșă nr.: U01

**rețele
electrice**

Banat

Retele Electrice Banat S.A.

Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 24833239 din 07/10/2024

Catre

RIG HOME SRL, domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul LIPOVA, Strada SAT SANLEANI, nr. 720, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 24833239 / 25/09/2024, pentru obiectivul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA APROBARII IN C.L.M. ARAD PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** cu destinatia locuire situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Strada **AGRICULTORILOR**, nr. 12, bl. - , et. - , ap. - , CF 352587, nr. cad. 352587.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 24833239 / 07/10/2024

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

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

pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 10. Distanța minima normata de apropiere intre constructiile propuse si postul de transformare existent va fi minim 4-6 metri in functie de gradul de rezistenta la foc si categoria de pericol de incendiu a constructiilor propuse, cf. PE 101 A/85, ord. 239/2019; 11. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 12. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; 13. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003; 14. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019; 15. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refutatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 16. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; 17. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 18. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refutatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara nu e cazul la faza PUZ; **
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ; **
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie Retele Electrice Banat S.A. aviz tehnic de racordare **

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie

DA NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta

DA NU

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Rețele Electrice Banat S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1848 / 07/12/2023, respectiv pana la data de 07/12/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizate de **Zona MT/JT Arad Municipal.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Rețele Electrice Banat S.A.
Inginer Sef Zona Arad
Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA IOAN CIORTAN | Signed by HIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: on 08/10/2024
at 13:51:58 UTC
Verificat

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA | Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 07/10/2024 la
12:46:45 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"

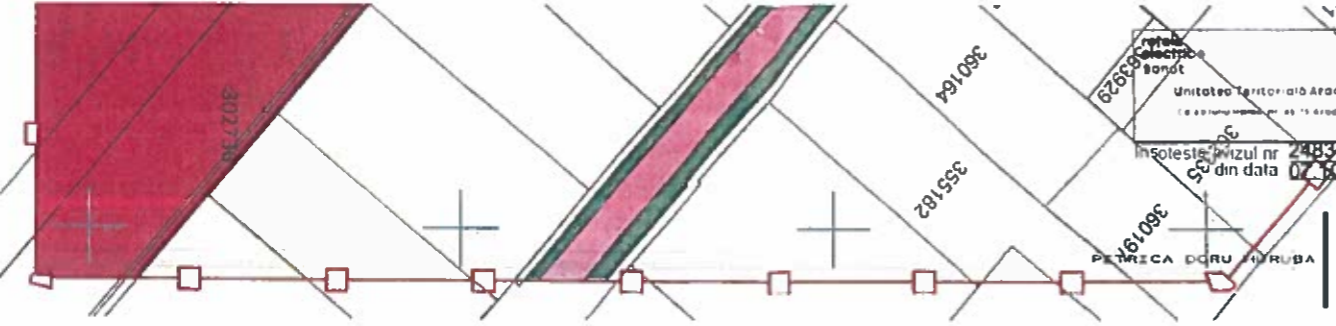
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

NDĂ

- ☐ LIMITĂ ZONA SUDIATĂ
- * LIMITĂ INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- ZONĂ CONSTRUIBILĂ
- ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚIE AUTO PROPUȘĂ
- ZONĂ REALIZARE ACCES
- ALEII PIETONALE
- ZONĂ VERDE
- STĂLP LEA
- LEA
- CĂMINE REȚEA APĂ
- GAZ
- RIGOLĂ
- ACCES

— NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE REȘ. *NU APERCEL INCINTA REGLEMENTATĂ.*

Semnat de PETRICA DORU HURUBA
1a 07/10/2024 la 12:46:47 UTC



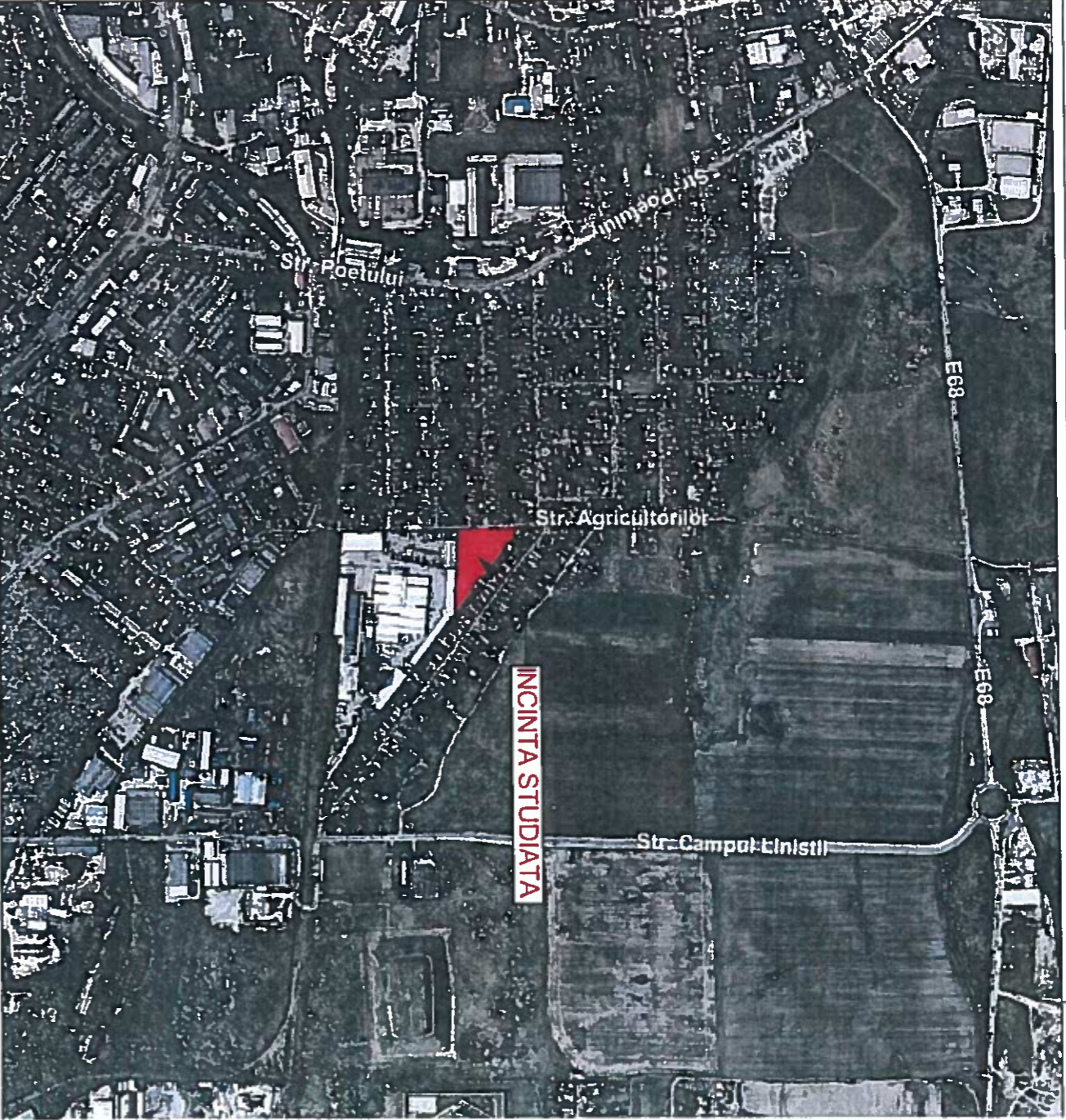
NR. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
233	529700.580	214791.280	12.64
234	529692.190	214800.730	16.27
235	529681.431	214812.937	13.44
236	529673.028	214823.424	12.23
237	529664.852	214832.523	68.29
238	529619.211	214883.318	3.10
239	529616.780	214881.396	0.40
240	529616.383	214881.352	49.85
241	529621.896	214831.810	34.20
242	529625.678	214797.822	0.60
243	529625.744	214797.227	2.88
244	529626.052	214794.359	30.29
245	529629.105	214764.222	10.89
246	529630.203	214753.389	12.83
247	529631.496	214740.627	1.85
248	529633.345	214740.688	5.63
249	529633.862	214735.078	6.50
250	529634.504	214728.607	8.09
251	529635.303	214720.559	2.76
252	529638.051	214720.827	3.17
253	529641.220	214720.910	4.90
254	529646.114	214721.038	12.05
255	529658.157	214721.353	8.17
256	529666.326	214721.566	19.21
257	529685.534	214722.069	5.98
258	529691.505	214722.383	4.39
259	529695.884	214722.614	20.71
260	529716.579	214723.301	33.41
261	529749.966	214724.411	6.55
262	529752.823	214730.303	80.300

S/mesurat-toi) = 10,401 mp P = 491,5570

FAZA: ETAPA II

P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

INDICATORII URBANISTICI A INCINTEI CU PROPUNERI

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE
Liz, Lii, Lic

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M
H_{MAX} CORIȘĂ = 10m, H_{MAX} COAMĂ = 12.5m

- Nota:
- LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUITE (Lii) / CUPLATE (Lic)
 - PE PARCELA 10 SUNT ADMISE: AMENAJĂRI NECONSTRUCTIVE PENTRU AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI SPORTIVE, CONSTRUCȚII PROVIZORII, PLATFORME, COPERTINE, MOBILIER URBAN, EDILITARE



PRO. ARHITECTURA
ARHITECTURA URBANISMULUI
PROIECTANT ARHITECTURA URBANISMULUI
STĂURARE CONSULTANȚĂ

NUME: arh. Gheorghe SECULICI
arh. Elia FALCĂ
arh. Elia FALCĂ

RIG HOME S.R.L.
Beneficiar:
Județ Arad, Săl Săhău, Comuna Livada, Nr. 720
CUI: 44317478

Titlu Proiect: INTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Amplasament: Interșan Hun. Arad, Jude. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 322697 Arad

Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Pr. Nr.: 592/2024

Faza: P.U.Z. ETAPA II

Planșă nr.: U02

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

RIG HOME SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

214791113/27.09.2024

Stimate domnule/doamnă RIG HOME SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214789457 din 25.09.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) SI REGLEMENT LOCAL DE URBANISM(RLU) IN VEDEREA APROBARII CLM ARAD PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Agricultorilor, Nr: 12, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:352587

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 27.09.2025 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

ILEANA
RADESCU
Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2024.09.27
14:12:25 +0300

NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
Digitally signed by NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
Date: 2024.09.27 11:32:30 +0300

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-
daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDI270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



- Imobil ce face scopul avizului
- Retea in lucru
- Retea Presiune Joasa

- Imobile
- Retea Presiune Medie
- Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214791113/27.09.2024

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
Digitally signed by NICOLETA-DANIELA LAZAREAN
Date: 2024.09.27 11:22:10 +03'00'



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

Aviz

To: RODICA BUCUREȘTEAN
Company: RIG HOME S.R.L.
Fax:
Telefon: 0742111187
Date: 01-10-2024

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 5
aceasta:
Referinta: AFO125199/14509/1328
0

Referitor la cererea dvs. din data de 24-09-2024 prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) IN VEDEREA APROBARII IN C.L.M. ARAD PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice având aceeași referință ca prezentul document, emise de SC Protelco SA și atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

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

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

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

COORDONATOR DE DEPARTAMENT

Ing. Serban

ING.

Ing.V'

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Elaborare PUZ și RLU în vederea aprobării în
CLM Arad pentru construire Zonă rezidențială
și funcțiuni complementare”**

Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, CF 352587, jud. Arad

NR. 261/2024

BENEFICIAR:

RIG HOME S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**



S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049



STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Elaborare PUZ și RLU în vederea aprobării

în CLM Arad pentru construire

rezidențială și funcțiuni comp

Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, CF 35.

, jud. Arad

NR. 261/2024

BENEFICIAR:

RIG HOME S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING DRIAN PERI

Octo
20



S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE" S.R.L.



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.



PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Elaborare PUZ și RLU în vederea aprobării în CLM Arad pentru construire Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, CF 352587, jud. Arad.
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verficator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

- 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 CERCEȚĂRII 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

acelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20 g$.

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, CF 352587, jud. Arad.

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

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

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

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

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;

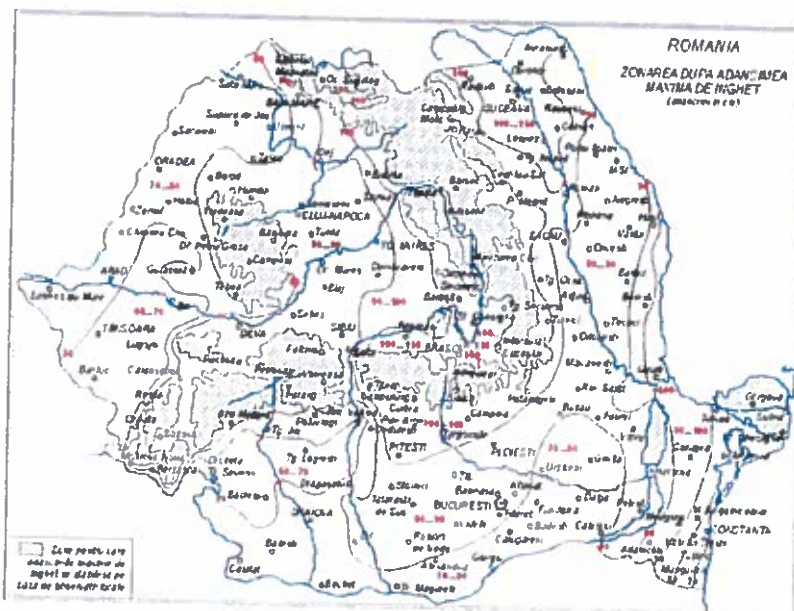
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții 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: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

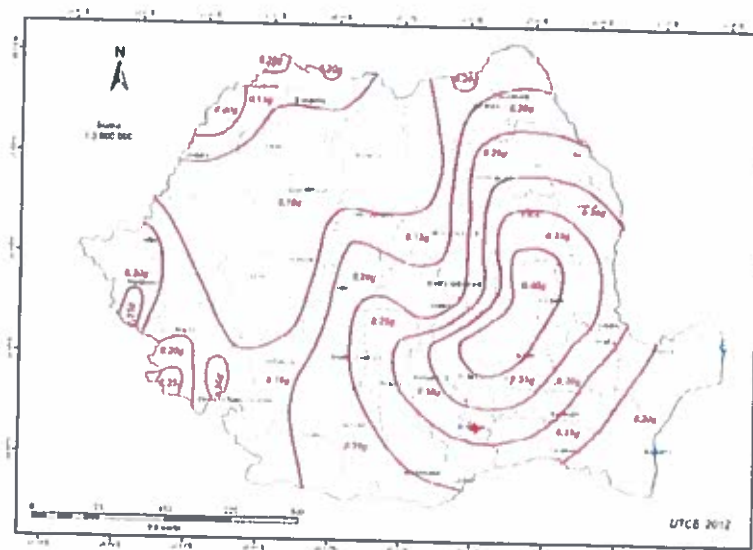
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

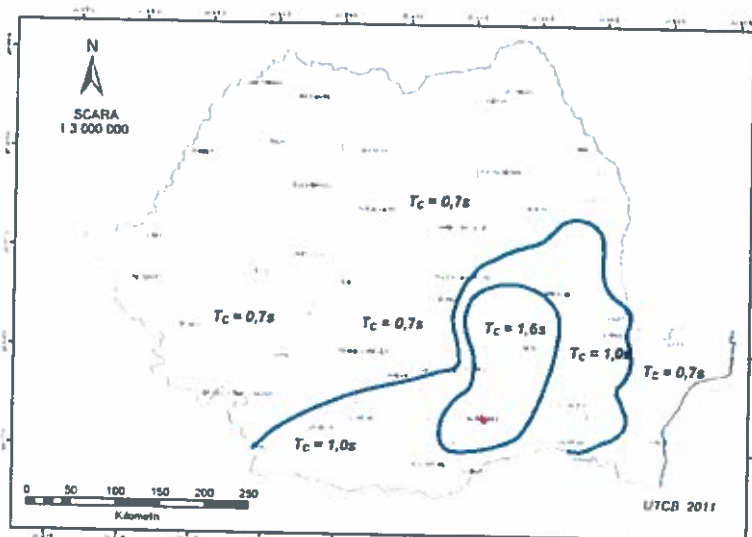
3.5 Regimul eolian

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...-0,30 m – Umplutură;
- 0,30 m...-1,50 m – Argilă nisipoasă, maroniu gălbuie, tare;
- 1,50 m...-4,00 m – Argilă nisipoasă, gălbuie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile nisipoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate medie.

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

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,61$
➤ Porozitatea	$n = 38,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 13,3 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 14,7 \%$
➤ Indice de consistență	$I_c = 1,20$
➤ Modul de deformație edometric	$M_{2,3} = 10500 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 20^\circ$
➤ Coeziune specifică	$c = 20 \text{ kN/m}^2$.

5. APA SUBTERANĂ

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

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

Luând în considerare prescripțiile **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 1 (umed, rareori uscat)**, conform Tabelul 1 din **NE 012/1-2022** intitulat **COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI**.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile nisipoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate medie.

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

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,61$
➤ Porozitatea	$n = 38,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 13,3 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 14,7 \%$
➤ Indice de consistență	$I_C = 1,20$
➤ Modul de deformație edometric	$M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 20^\circ$

- Cocziune specifică $c = 20 \text{ kN/m}^2$.

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

$$p_{\text{conv}} = 275,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

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

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau 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:

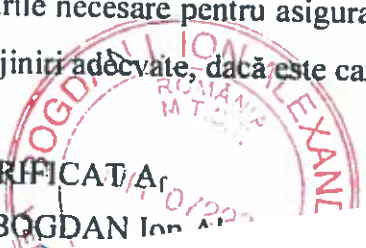
- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

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 Ar
Dr. ing. BOGDAN Ion



Călin

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 - 318 344

Nr. 35518/22.10.2024

REFERAT

Privind verificarea de

STUDIUL GEOTEHNIC pe
„Elaborare PUZ și RLU în vederea aprobării în CLM
rezidențială și funcțiuni complementare
Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, CF 3525
Faza DTAC+PT



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
- Beneficiar: RIG HOME S.R.L.
- Amplasament: Arad, str. Agricultorilor, nr. 12, CF 352587, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 22.10.2024

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „Elaborare PUZ și RLU în vederea aprobării în CLM Arad pentru construire Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Arad, str. Agricultorilor nr. 12, CF 352587, jud. Arad

Am primit,
INVESTITOR



BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul BIGDAN I. ION ALEXANDRU GHEORGHE fiind cerințele esențiale: BEZISSTENȚĂ ȘI STABILITATEA
TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MAȘINELOR DE RAMANI
 (AF)

Cod numeric personal: INGINER
 Profesie: INGINER
 Comisia de examinare Nr. 15
 Secretar, TEOD
 Director, CRISTIAN PAUL STAMATIADĂ

ATESTAT
 Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE
 în domeniile: TOATE DOMENIILE (AF)
 în specialitatea: ---
 Semnătura titularul
 Data eliberării: 26.07.2006
 Prezentă legitimatie este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnice în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările

Și

Prezentă legitimatie va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea până la
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMAȚIE

2006

ANEXA 1

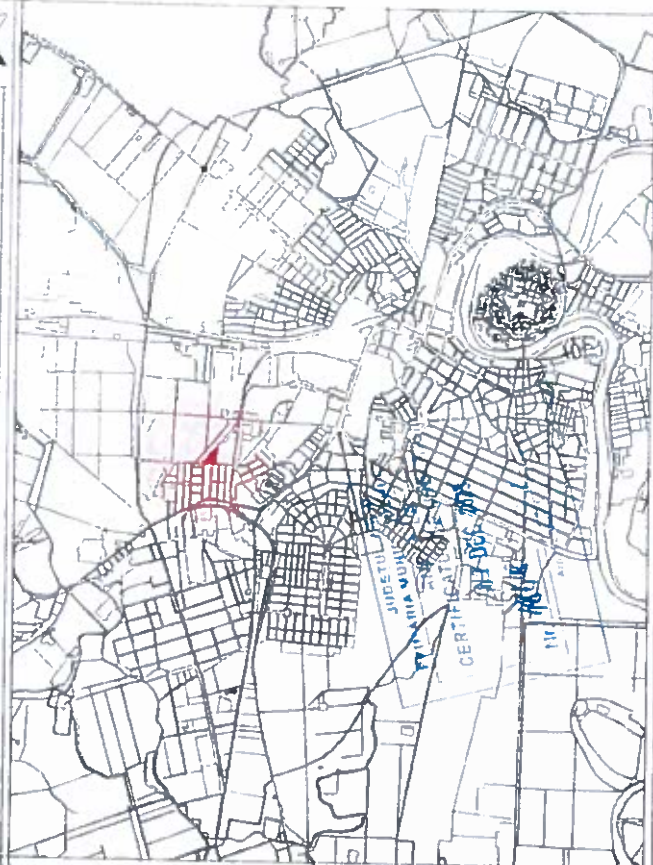
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cadastral	352587	Adresa imobilului	
Suprafata masurata a imobilului (mp)	10401	Intensivari Anul, str. Agricultorilor, Nr. 12	
Nr. Cartea Funciara	352587	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT):	Arad

FAZA: CERTIFICAT DE URBANISM

P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

incinta studiată

A. Date referitoare la teren		Mentari	
Nr. teren	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Suprafata terenului
1	CC	10401	10401
B. Baza referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita (mp)	Mentari
C30	C. avans	311	teren P.U.E. partial, SC311mp, SC30, s.364mp
C37	C. industriale si agricole	11	construcție termica P. SC311mp, SC30, s.364mp
Total		218	

Scara: 1:2000
 Beneficiar: RIG HOME S.R.L.
 CUI: 44317478
 SEDIU: Str. Săbășan, Comuna Lucea, Nr. 770, rd. Arad
 Data Proiect: 2023
 Elaborare: P.U.Z. SI R.L.U.
 Construire Zona Rezidentiala SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 C.U.
 Planșă nr.: U00

DESEINAT: arh. Eln FALCA
 SPECIFICATIE: NUME: SEMNATURA: A3
 PLAN DE SITUATIE SI INCADRARE

Santierul: Arad, CF 352587, jud. Arad
Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE
Executant firmă: S.C. Xperience 3d Office S.R.L.
Beneficiar: Rpt Home SRL

Început la: 03.10.2024
Terminat la: 03.10.2024

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Culoarea		Alăncimea forată, grosimea stratului		nr probeci	Proba adăncimea		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Greutatea volumică γ _v kN/mc	Indicele porilor c	Porozitatea n %	Umiditatea 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 indesare I _D	Modul elastic M _{vd} kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	Coeficient specific c	Rezistența la penetrare con R _{pe} daN/ cm ²				
	adâncimea	grosimea	adâncimea	grosimea		nr	borcan		ștuț	Pietriș mare 20-70 mm %	Pietriș mic 2-20 mm %	Nisip 0,05-2 mm %	Frați 0,005-0,05 %	Argilă < 0,005 mm %																	
Umplutură	-0,30	0,30																													
Argilă nisipoasă, maroniu-gălbui, tare	-1,90	1,60			11	-1,00																									
Argilă nisipoasă, gălbui	-4,00	2,10																													

Verificat



ANEXA 2



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 92902 / A5 / 28.11.2024

Spre știință

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Strada Corneliu Coposu, nr. 24/C, Municipiul Arad, jud. Arad
e-mail: office@pro-arhitectura.ro

Către,

S.C. RIG HOME S.R.L.
Com. Livada, Sat. Sânleani, Nr. 720, Jud. Arad

Referitor la documentația - Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 92902 / 05.11.2024, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 352587 – Arad, amplasament intravilanul Municipiul Arad:

Prin prezenta vă comunicăm că documentația dumneavoastră a fost analizată de membrii comisiei C.T.A.T.U. în cadrul ședinței din data de 12.11.2023.

Documentația va fi completată cu:

- Avizul Comisiei de Sistemizare a Circulației în Municipiul Arad
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române

Exemplarul în format electronic pe suport CD/DVD, 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.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurș

	Funcția	Nume prenume
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbă
Elaborat	Consilier	arh. Virgil Tom

Îmbrățișarea	Data
	28 NOV. 2024
	28.11.2024



NR: 92902
DATA: 05/11/2024
COD: SF3C2

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CIATU 02.11.2024

Subsemnatul _____ în calitate
de/reprezentant al _____
S.C. RIG HOME S.R.L. CUI _____
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna _____
sat _____ cod poștal _____
str. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon _____
office@pro-arhitectura.ro

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:
"ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ str. AGRICULTORIULOR
nr. 12 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin C.F. nr. 352587

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

PMA – A5 – 09

Data 05.11.2024

Semnătura

L.S.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumn. în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: RIG HOME S.R.L.

Sediu social: Sat Sâtleani, Comuna Livada, Nr. 720, Judet Arad

Activitatea principală: 6831 - Agenții imobiliare

Cod Unic de înregistrare: 44317478

din data de:

21.05.2021

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJZ/993/2021

Nr. de ordine în registrul comerțului: JZ/993/21.05.2021

Data eliberării: 24.05.2021

Director,
Aurelia Simona AVRAMUTU



Seria B Nr. 4234375

ÎMPUTERNICIRE,

Subscrisa **S.C. RIG HOME S.R.L.**, prin reprezentant legal **BUCUREȘTEAN RODICA**, persoană juridică română cu sediul în Sat Sânteani, Comuna Livada, Nr. 720, Jud. Arad, număr de ordine în Registrul Comerțului J2/993/21.05.2021, cod unic de înregistrare 44317478, împuternicim prin prezenta pe **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L** prin reprezentanți: **SEBIN DIANA-BIANCA, PIȚ ADRIAN, ADRIAN-VALENTIN FLOREA ȘI EDUARD – SAMUEL ROTARU**, să facă demersuri, în numele companiei, în relația cu autoritățile publice locale, instituții și deținători de utilități, în vederea depunerii și ridicării de documente pentru obiectivul „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN C.L.M. ARAD PENTRU ZONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, Str. Agricultorilor. Nr. 12, Județul Arad, identificat prin CF nr. 352587 Arad, conform Certificat de Urbanism nr. 1848 / 07.12.2023, emis de Primăria Municipiului Arad.

S.C. RIG HOME S.R.L.



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. 97668 din 29.11.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1248 din 07 DEC. 2023

În scopul :

Alte scopuri : Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) in vederea aprobarii in C.L.M.Arad pentru construire Zona rezidentiala si functiuni complementare.

Ca urmare a cererii adresate de RIG HOME S.R.L. pers. juridica cu sediul în județul ARAD, comuna S. LEANI, satul , sectorul , cod poștal , nr. 720, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail office@pro-arhitectura.ro, înregistrată la nr. 97668 din 29.11.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. AGRICULTORILOR , nr. 12, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.352587 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL 352587.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, proprietate privata.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie si folosinta actuala : teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, proprietate privata.

Se solicita : elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) in vederea aprobarii in C.L.M. Arad pentru construire Zona rezidentiala si functiuni complementare.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr.54 conform PUG aprobat.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, inscris in CF nr.352587 ARAD in suprafata de 10.401 mp.

Utilitati in zona : apa canalizare, en. electrica, gaze naturale, telefonie .

Regimul de actualizare/modificare:

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG aprobat, se va intocmi o documentatie Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent in vederea aprobarii in C.L.M. Arad, pentru construire Zona rezidentiala si functiuni complementare, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), H.G.R. nr. 525 /1996 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize si acorduri: AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ DE PRINCIPIU EMIS DE ADMINISTRATORUL DRUMULUI PUBLIC, COMPANIA DE APA, ENEL, DELGAZ GRID, PSI, PROTECTIA CIVILA, AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, SANATATEA POPULATIEI, ORANGE COMMUNICATIONS ROMANIA, POLITIE SERVICIUL CIRCULATIE, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine, se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenurilor, va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ.

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

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

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

Avizele au fost solicitate in sedinta Comisiei de Acord Unic intrunita in data de 05.12.2023.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) in vederea aprobarii in C.L.M. Arad pentru construire Zona rezidentiala si functiuni complementare.

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii**

4. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitii publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

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

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

In 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.

In 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.

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

F.6

PMA-A4-12

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

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

Se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat.

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 autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur



SECRETAR GENERAL,
Cons.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 110,61 lei, conform chitanței seria ARXWF nr. 0233728 din 25 2023, în valoare de 30,00 RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a teritoriului în valoare de 07,12 RON, conform chitanței seria nr. din 07.12.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct și poștă la data de 07.12.2023

SEF SERV
ing. Mircea Lasz

CONSILIER JU
Liliana

INTOCMIT,
Ing. Karol Anucla

N

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

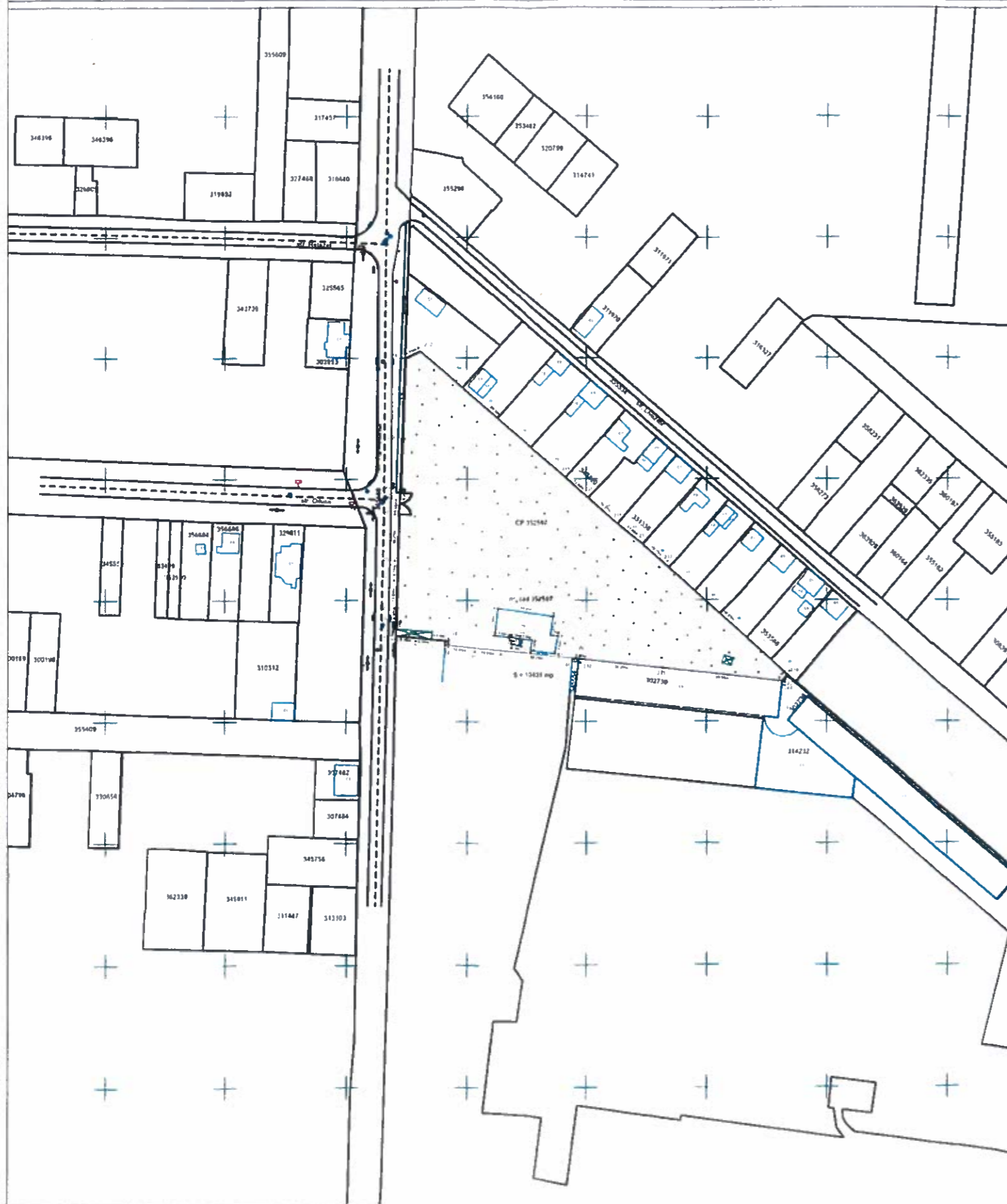
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
352587	10401	intravilan Arad, str. Agricultorilor, Nr.12
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):	
352587	Arad	

FAZA: CERTIFICAT DE URBANISM

N

P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

incinta studiată

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
1	CC	10401	teren imprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C30	C anexa	311	birouri P+E partial; SC=311mp SCD.=364mp
C32	C industriale si edilitare	11	centrala termica P; SC=11mp SCD.=11mp
-	-	-	-
Total	-	218	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 10401 mp

Scara:
1:2000Beneficiar:
RIG HOME S.R.L.
CUI: 44317478
SEDIU: Sat Sârneani, Comuna Livada, Nr. 720, Jud. AradPr. Nr.:
--/2023

2023

Titlu Proiect:
ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.:
CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTAREFaza:
C.U.

SPECIFICATIE

NUME

SEMNTURA

DESENAT

arh. Ela FALCA

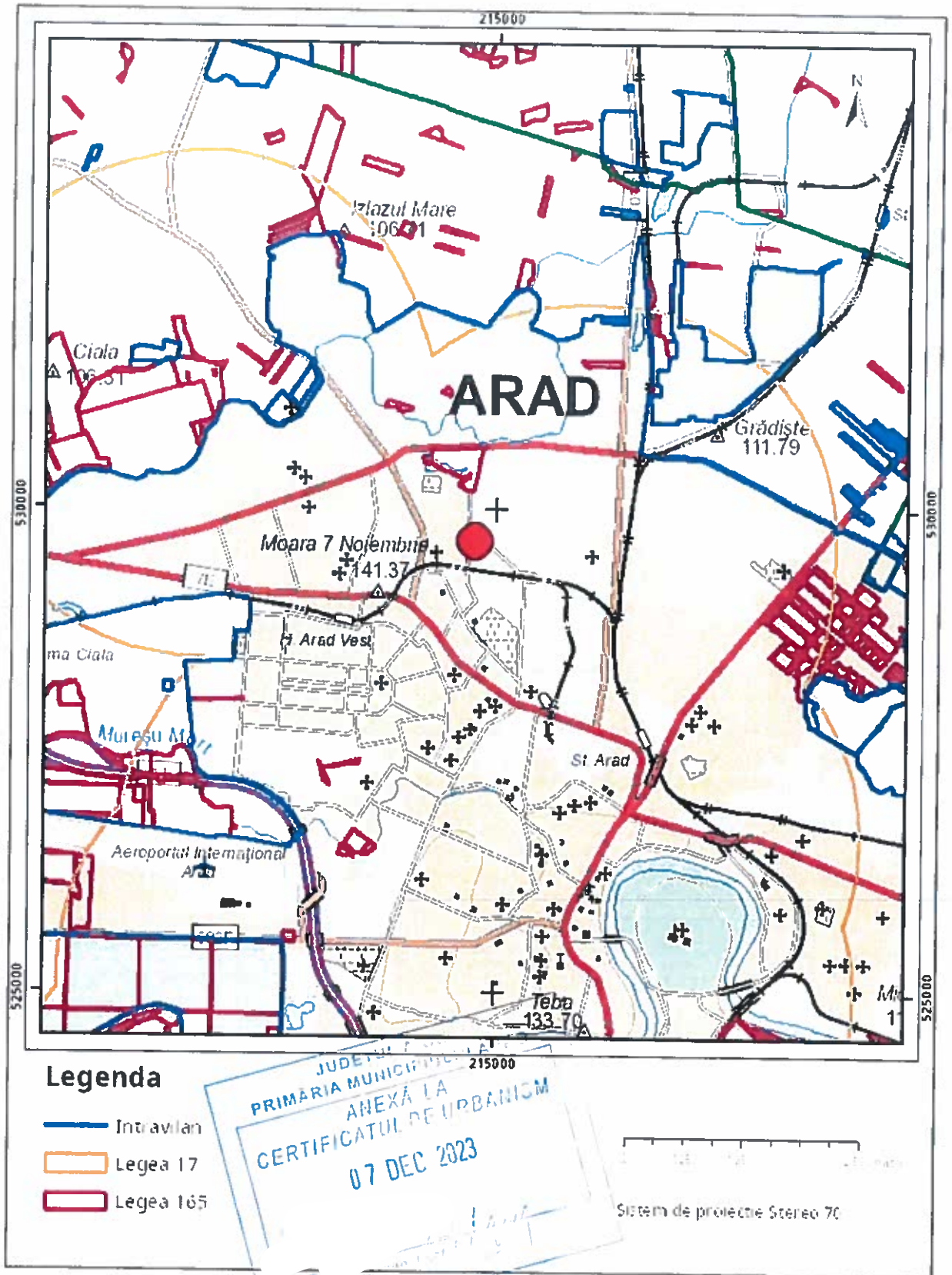
A3

Denumire planșă:
PLAN DE SITUATIE SI INCADRARE

Planșă nr.:

U00

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 22-07-2019
Data și ora generării: 28-11-2023 09:24



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 352587, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
 Str. Agricultorilor, Nr. 12

Nr.cerere	161840
Ziua	28
Luna	11
Anul	2023

Teren: 10.401 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 10401mp
 Plan detaliu

