



PUZ SI RLU AFERENT-

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.

PENTRU CONSTRUIRE

" ZONA REZIDENTIALA "

beneficiar
denumire lucrare
amplasament
proiectant general
numar proiect
faza de proiectare

UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
S.C. STACONS S.R.L.
16/ 2025
PUZ

2026



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

director: dipl. ing. STANCA Dorin

șef proiect: arh. CRAINIC Dorin Paul

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

arhitectură: arh. CRAINIC Dorin Paul
arh. GOLBAN Nicoleta

instalatii sanitare
exterioare : Ing. Tatar

Întocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta



BORDEROU DE VOLUME

I.PARTE SCRISĂ

01. MEMORIU DE PREZENTARE
02. REGULAMENT DE URBANISM
03. PLAN DE ACTIUNE

II.PARTE DESENATĂ

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. REGLEMENTARI URBANISTICE
04. REGLEMENTARI EDILITARE
05. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
06. MOBILARE URBANA
07. STUDIU CVARTAL / CORELARE
08. PROFIL CARACTERISTIC
09. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh.GOLBAN Nicoleta





STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

MEMORIU DE PREZENTARE
„ZONA REZIDENTIALA”
P.U.Z. proiect nr. :16/2025

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE





MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

beneficiar	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	16/ 2025
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, în cartierul Bujac, la nord de str.Mimozei, jud.Arad.

Are suprafata de **24.520 mp** conform C.F. nr. 367144 ARAD;

Folosinta actuala : arabil in intravilan;

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale izolate sau cuplate.

Sunt propuse 48 loturi pentru locuire individuale izolate sau cuplate, **din care 2 loturi** sunt cu functiuni complementare admise servicii/comert.

Acestea vor avea orientarea si accesul spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.50 m (TS 1) si 19 loturi sunt orientate spre str. Mimozei si au accesul din aceasta strada.

In cadrul proiectului de fata – *Elaborare PUZ si RLU pentru construire zona rezidentiala* , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : – locuinte individuale sau cuplate S/D+P+1E
– functiuni complementare admise servicii/comert
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare autovehicule aferente zonelor;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 606 din 11 Aprilie 2025 si ale Avizului de Oportunitate nr.27 din 08.07.2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 54835/A5/08.07.2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad. 65636/A5 /01.09.2025





01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

-Avizul de oportunitate nr. 27 din 08.07. 2025

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

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

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

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, în cartierul Bujac, la nord de str.Mimozei, jud.Arad.

Folosința actuală : arabil în intravilan;

Zona are toate dotările edilitare.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, în cartierul Bujac, la nord de str.Mimozei, jud.Arad. Situat în UTR 24, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad 588/2023;

Are suprafața de 24.520 mp conform C.F. nr. 367144 ARAD;

Folosința actuală : arabil în intravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – Calea Ferată "Arad Vest-Nadlac" identificată prin CF nr.334385 – Arad;

la Est – str.Trotusului identificată prin CF nr.349331 – Arad;

la Vest - Teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 367143 - Arad

la Sud - Teren proprietate UAT Arad , identificat prin CF nr. 334376 – Arad, respectiv str.Mimozei identificat prin CF nr. 334377- Arad.

Incinta propusă spre reglementare are lățimea 69-108 m și lungimea de 294 m.

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE RIDICARE TOPOGRAFICĂ 2508/ 2025

PLAN DE SITUAȚIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 127324/ 03.10.2025

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - teren arabil în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.17 NMN și 106.69 NMN .

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.





Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

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.

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

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

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

STUDIU GEOTEHNIC NR.35/ 2026

REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.41281/ 06.02.2026

02.04.Circulatia

Accesul la amplasament se realizează din strada Troțușului, printr-un carosabil existent cu lățimea de 7,00 m.

În interiorul incintei se propune realizarea unei străzi de incintă (TS1), care va asigura deservirea tuturor loturilor.

Traseul acesteia este configurat astfel încât să permită, în perspectivă, extinderea rețelei stradale prin terenurile învecinate și realizarea unei conexiuni suplimentare către strada MIMOZEI (prin TS2), contribuind la creșterea conectivității rutiere a zonei.

AVIZ SC CTP SA ARAD NR.295/08.09.2025

AVIZ POLITIA MUNICIPIULUI ARAD - BIROUL RUTIER NR. 290.970/08.09.2025

AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.AD. 110543/Z1/20.01.2026

AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.AD 4489/Z1/04.02.2026

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință , "terenuri arabile si locuire".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Există rețele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a persoanei fizice Ungureanu Vasile-Ioan-Danut conform C.F.nr. 367144 Arad;

În zona de amplasament in partea de Nord există transport în comun feroviar – Calea Ferata Arad Vest-Nanlac.





Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

02.06.Echipare edilitara

Conform aviz de amplasament emis de AVIZ COMPANIA DE APA ARAD 21655/19.09.2025

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:

Are in exploatare retele publice de apa potabila;

Are in exploatare retele publice de canalizare menajera;

Conditii:

1. Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie-receptiecontractarefurnizare,

in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de

proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2. Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

3. Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

AVIZ RETELE ELECTRICE ROMANIA SA NR. 27855922/ 02.10.2025

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 - 01/2025; 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 F06 Rev 0/ P-05-22

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. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 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. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m; 16. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 17. 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; 18. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 19. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 20. 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; 21. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, 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; 22. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. 16. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 23. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

- 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

F06 Rev 0/ P-05-22

nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.





- *Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare***

**** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA x NU -*

**** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA - NU x*

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- *In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A., solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).*
- *Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 606 / 11/04/2025, respectiv pana la data de 11/04/2027.*

AVIZ DELGAZ GRID NR.215143959/ 04.09.2025

NEGATIE ANIF NR. 216 /25.09.2025

Stadiul echiparii edilitare a zonei in prezent, este descris in sumarul de mai jos :

02.06.01. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta .

02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la reseaua de canalizare menajera a orasului.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in bazinele de retentie.





02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la rețeaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul .

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

02.07. Probleme de mediu

În zona studiata, nu există fond construit care sa afecteze cadrul natural .

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă . Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră si pluviala, energie electrică și gaze naturale.

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

Conform Deciziei etapei de incadrare emis de AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII PROTEJATE NR.19681/23.10.2025

Condițiile de realizare a planului:

Condiții Generale - respectarea documentatiei înregistrată la AMAP DJM Arad în vederea emiterii prezentului document;

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizării legale a spatiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozitiile legale in vigoare;

- solicitarea și obtinerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități - DSP Arad și ISU Arad și furnizori de utilități, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

- titularul planului are obligatia de a notifica autoritatea competentă pentru protectia mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condiții specifice

Protectia calității aerului:

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

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

Protectia calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;



- apele pluviale colectate de pe zonele carosabile și parcări preepurate în separatorul de hidrocarburi și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială din zonă se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protectia solutii 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, tubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- toate categoriile de deșuri generate pe amplasament vor fi cotelate, stocate și gestionate conform prevederilor legate în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi cotelate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi cotelate 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 derutării 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.

Protectia biodiversității:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație.
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;
- pentru parcarele autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației studiate terenul este liber.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme și spații verzi.

02.08. Opțiuni ale populației

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.





Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD Nr.484/02.10.2025

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Conform AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.29285/02.10.2025

emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:

- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de **9.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de 116.17 m (107.17 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 9.00 m inaltimea maxima a constructiilor);
- furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
- obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

AVIZ PSI Nr. 1.123.283/ 22.09.2025

AVIZ PC Nr. 1.123.284/ 22.09.2025

AVIZ CFR NR.178-AGL-2025

PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT NR.3/3/1/5/7768/26.11.2025

Respectarea conditiilor :

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20.00m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice este constituită **zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricțiile aferente**, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. în situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
2. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementărilor prin PUZ. Situația juridică rămâne neschimbată.
3. in zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.
4. in zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:
 - a. nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu



- utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;*
- b. nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
 - c. nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;*
 - d. nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.*
 - e. nu se admit înființări de treceri la nivel;*
- 5.** *Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.*
- 6.** *La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obținerea Autorizației de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind construcțiile de orice fel din zona de protecție a căii ferate publice:*
- drumurile proiectate, pentru asigurarea accesului în zonă;*
 - amplasarea construcțiilor;*
 - rețele de utilități;*
 - dispozitiv/racord LFI;*
- 7.** *La faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR, se va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:*
- a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;*
 - b. extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al UAT ARAD, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție CF).*
- 8.** *Sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR.*
- 9.** *Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).*
- 10.** *Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.*
- 11.** *Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.*



12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.
13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..
14. Responsabilitatea pentru exactitatea datelor furnizare, a mențiunilor, a conținutului documentației avizate la S.R.C.F., precum și pentru respectarea întocmai a și normativelor în vigoare revine elaboratorului documentației pentru care s-a emis prezentul aviz.
15. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 — 13, a proiectului nr. **16/2025 cu planșa nr. 03 URB**, vizată de Serviciul Cadastru și Exproprieri, întocmit de întocmit de **S.C. STACONS S.R.L.**, procesul verbal cu nr. **3/3/1/5/7768/2025** și a referatului Serviciul Cadastru și Exproprieri nr. **3/6/2/962/2025** atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.
16. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al **UAT ARAD**.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).
18. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:
 - a. contravențiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau
 - b. infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;
20. Prezentul acord CFR Si aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

03.02. Prevederi ale PUG

Destinația stabilită prin PUG - arabil în intravilan aprobat cu HCLM Arad nr.588/14.11.2023, teren situat în UTR 24 ;

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.





03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasament (parte carosabila de 7.00 m) se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimozei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate

Accesul auto la loturi este de 3.50 m, acesta poate fi translatat in carzul in care se propune garaj integrat in locuinta sau garaj/ parcaj separat ;

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcarri astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru

personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru

personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 16

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:



- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Pentru locuințe unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă a construcției;

La intrare în zona rezidențială s-au prevăzut 12 locuri de parcare pentru vizitatori ;(48 loturi x 25%= 12 locuri)

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

03.05. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea realizării unei zone cu funcțiunea de zonă rezidențială – locuire unifamilială

Sunt propuse 48 loturi pentru locuire individuale izolate sau cuplate, din care 2 loturi sunt cu funcțiuni complementare admise servicii/comert.

Acestea vor avea orientarea și accesul spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.50 m (TS 1) și 19 loturi sunt orientate spre str. MIMOZEI și au accesul din această stradă.

Zona edificabilă va avea retragerile : minim 5.00m față de partea posterioară a terenului pentru loturile 1-38 și între 12.47-11.00 m pentru loturile 39-48 , și minim 3.00 m față de o parte laterală.

Față de frontul stradal acestea pot fi pe limita de proprietate 0.00 m sau retras maxim 8.00 m ;



Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile..

Delimitare :

la Nord – Calea Ferata “Arad Vest-Nadlac” identificata prin CF nr.334385 – Arad;

la Est – str.Trotusului identificata prin CF nr.349331 – Arad;

la Vest - Teren proprietate privata, identificat prin CF nr. 367143 - Arad

la Sud - Teren proprietate UAT Arad , identificat prin CF nr. 334376 – Arad, respectiv str.Mimozei identificat prin CF nr. 334377- Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERTcare vor fi orientate catre strada propusa si un rand catre str. Mimozei ;

- functiuni complementare:

b) dotări tehnico-edilitare

c) sistematizarea verticală a terenului.

d) drumuri, parcaje, alei pietonale.

e) amenajare zone verzi.

f) functiuni complementare locuirii : birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Zona studiată are suprafața de 94 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la str. Trotusului;

- bransamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră si pluviala, energie electrică și gaze naturale ;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 367144) în suprafață de **24 520mp**. Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de 69.00 m lungimea de 294 m.

Constructiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton sau structura metalica sau de lemn (cu zidarie de caramida , BCA sau inchideri din structura usoara) planseu tip terasa sau sarpanta.

Zone de protecție impuse

IN ZONA AMPLASAMENTULUI

- zonă de siguranta fata de CFR, din ax 20m ;

- zona de protectie fata de CFR, din ax 100m ;

IN ZONA STUDIATA (la vest)

- Liniile electrice aeriene LEA 110KV, acestea impune un culoar de protecție de 37m în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

- A doua linie electrica LEA 20KV acestea impune un culoar de protecție de 12 m în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

Conditii de amplasare ale constructiilor, imprejmuirilor etc. fata de calea ferata , conform OUG 12/1998 reactualizata – art.29

(1) *În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.*





- (2) **Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice** cuprinde fâșiile de teren, **în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate**, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (3) În cazurile în care limitele stabilite conform alin. (2) cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- (4) **Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

Zona de protecție a caili ferate (amplasament - 100 m fata de axa caili ferate), amplasamentul este cuprins in aceasta zona.

In zona de protectie sunt cuprinse si retelele edilitare existente la distanta de cca 100-123 m fata de axul liniei de cale ferata.

In zona de protectie (100 m din ax cale ferata) sunt propuse urmatoarele lucrari:

- bransarea la retelele edilitare existente de-a lungul strazii MIMOZEI
- propunere carosabil in incinta
- trotuare, accesuri la loturi, parcare
- constructii

Zona de siguranta a infrastructurii ferovoare publice (din axul caili ferate 20m - este cuprinsa o portiune din amplasamentul studiat cu latimea de cca.12.47 m-11.00 m;
Loturile 39-48 se vor imprejmui in afara zonei de siguranta.

Constructiile propuse sunt in afara zonei de siguranta.

Imprejmuirea loturilor este in afara zonei de siguranta.

Drumul de acces si utilitatile sunt in afara zonei de siguranta.

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto;

Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public.

Terenul PUZ-lui cu CF-urile nr.367144 Arad, se afla situat pe partea stanga a liniei CF , Calea Aurel Vlaicu- Pecica, de la borna km 5+5, pe o lungime de 282.56 m, respectiv denumirea liniei CF Aurel Vlaicu- Nadlac la km 223.

Distanța de la limita de proprietate nord pana la axul caili ferate este de cca 7.53-9.37 m;

Constructiile se vor amplasa pe partea stanga a liniei CF Calea Aurel Vlaicu- Pecica, la km 5+5 pe o lungime de 282.56 m , la distanta minima de 11.00 m a limitei de proprietate fata respectiv la distanta de minim 20.00 m fata de ax cale ferata.



Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principala va fi de **ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT**

Pe terenurile adiacente sunt terenuri arabile si terenuri de locuire – curți constructii.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

03.05.03. Indici urbanistici :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01	Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
02	Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
03	Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
04	Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
05	Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
06	Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
07	Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
08	Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7



TOTAL :	94 000	100	94 000	100
----------------	---------------	------------	---------------	------------

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 24 520 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile - intravilan	24 520	100	-	-
02.	Zona locuinte (din care suprafata maxima construita)	-	-	19 323 (6 763)	78.8 (35)
03.	Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
04.	Spatii verzi amenajate	-	-	523	2.1
05.	Spatiu verde compact	-	-	1 544	6.3
06.	Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL GENERAL		24 520	100	24 520	100

BILANȚ LOTURI PROPUSE (1-48 LOTURI)

Nr. Crt.	Bilanț	Propus	
		mp	%
01.	Suprafata construita	103-239	35
02.	Alei	90-205	30
03.	Spatii verzi	103-239	35
TOTAL :		296-683	100

03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.17 NMN și 106.69 NMN .

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

Se va lotiza terenul cu parcele avand destinatia de locuinte individuale izolate sau cuplate astfel:

Sunt propuse 48 loturi, au suprafata cuprinsa intre **296-683** mp.

Lotul 1 locuire individuala are suprafata de 395 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala.

Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Lotul are frontul stradal orientat spre str. MIMOZEI de 15.32 m si adancimea de 25.00 m , ;



Loturile 2-18 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului , minim 3.00 m fata de o parte laterala . Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Sunt orientate spre str. Mimozei ;

Lotul 19 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 497 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m; Este o parcela de colt.

Lotul are frontul stradal de 23.90 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. Mimozei ;

Lotul 20 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 296 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m; Este o parcela de colt.

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu frontul stradal de 13.93 m de unde se realizeaza accesul .

Loturile 21-37 locuire individuala au suprafata de 375-306 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Lotul 38 locuire individuala are suprafata de 343 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Lotul are frontul stradal de 14.20 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul.

Loturile 39-48 locuire individuala au suprafata cuprinsa intre 683-374 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : cuprinse intre 11.00m -12.47 m fata de limita posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile 40-47 au frontul stradal de 15.00 m si adancimea cuprinsa intre 42.80 m- 23.89 m ;

Lotul 39 are frontul stradal de 14.66 m si adancimea de 45.45 - 42.80 m ;

Lotul 48 are frontul stradal de 20.50 m si adancimea de 23.89-21.01 m ;



Loturile sunt orientate la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

SVC SPATIU VERDE COMPACT (poate fi si loc de joaca) - are suprafata de 1544 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are frontul stradal de 123.63 m si adancimea cuprinsa intre 4.07 m – 21.01 m ;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12.50 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.50 m si spatiu verde de aliniament 1.25 m.

Accesul la amplasament se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Strazile propuse in incinta ansamblului rezidential vor fi in regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

03.05.06. Regimul de aliniere

Constructiile se pot realiza in aliniamentul strazii sau retrase in limita edificabilului maxim 8.00 m.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinte individuale.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

INDICI URBANISTICI PROPUȘI :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei si parcar

Regim de inaltime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

03.05.09. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru : 35% locuinte unifamiliale conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente in zona sau in afara incintei cu propuneri.





03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localitatii. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala acestuia.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Hidranților exteriori

Instalatiile de stingere incendiu cu hidranti exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune un hidrant la 150 m asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă, si din bazinul de retentie ape pluviale. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele si zona servicii/comert propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la Nord fata de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în rețeaua pluvială.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la rețeaua electrica a orasului.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05. Gospodarie comunala

În județul Arad, colectarea deșeurilor se realizează centralizat, prin intermediul unei firme specializate, cu utilaje adecvate.





În cadrul fiecărui lot se va amenaja o zonă dedicată colectării deșeurilor, dimensionată corespunzător și organizată pentru colectare selectivă.

Pentru incintă se vor asigura containere tip europubelă de 1,1 mc sau pubele de 120 l, fiind prevăzută preselecția la sursă pe principalele fracții: deșeuri vegetale, hârtie-carton, sticlă, plastic etc.

Deșeurile colectate vor fi transportate și depozitate la rampa ecologică a municipiului, gestionarea acestora realizându-se în conformitate cu legislația și normele europene în vigoare.

03.07. Protecția mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe. În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

03.08. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții asupra infrastructurii de interes public, constând în realizarea racordurilor carosabile necesare pentru integrarea drumului TS1 în rețeaua de drumuri publice existente, acesta se va ceda domeniului public după recepție.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Rețelele edilitare sunt existente în zona.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decupare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituită din terenuri proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil și trotuarul dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

03.08.03. Circulația terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului teren arabil-intravilan ;

Folosința actuală : arabil, proprietate privată, intravilan ;

Funcțiuni propuse : zona rezidențială - locuire unifamilială și funcțiuni complementare ;

Se propune completarea prospectului stradal aferent străzii Mimozei prin asigurarea accesului auto direct la un front de loturi, dispuse la limita sudică a amplasamentului, acestea fiind racordate la circulația existentă și amenajarea trotuarului de 1.50 m.

Restul loturilor vor fi deservite din drumul propus (TS1), configurat cu prospect stradal de 12,50 m, care se va ceda domeniului public după recepție.

04. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

04.01. Înscriserea amenajării dezvoltării urbanistice propuse a zonei în PUG





În momentul de față zona studiată este încadrată în UTR 24 conform PUG. Se stabilește tipologia funcțională (zona rezidențială) a incintei cu propuneri, cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți.

Din cele prezentate în capitolele anterioare rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau din caracteristicile PUG aprobat și sunt adaptate la posibilitățile de optimizare a funcțiilor adecvate incintei: Zona rezidențială ;

04.02. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordurilor carosabile la str. Trotusului ;
- drum carosabil în incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea – locuire unifamilială;

Intervențiile propuse nu generează disfuncționalități majore în cadrul zonei, ci contribuie la dezvoltarea coerentă a acesteia, prin extinderea fondului construit și asigurarea unei structuri funcționale echilibrate, cu respectarea condițiilor urbanistice și de echipare edilitară.

04.03. Precizări ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale și zonei de servicii, comerț, într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

Restricțiunile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a carosabilului propus și a racordării acestuia la str Trotusului precum și a asigurării utilităților ;

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta



sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC





STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

„ZONA REZIDENTIALA”
PUZ proiect nr. :16/2025

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. Zonificarea funcționala

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

- Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE " ZONA REZIDENTIALA "

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **24 520 mp**, identificată în prezent conform C.F.nr. 367144 Arad, situată în teritoriul intravilan Jud. Arad.

Se dorește realizarea unei zone pentru CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA ;

Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicată)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
- Codul Civil



- -Legea 10/1995
 - Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
 - Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
 - Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
 - HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
 - HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun.Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidențială.
- **Zona studiată** are suprafața de 94 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:
 - - racord carosabil la str. Trotusului
 - - Se propune completarea prospectului stradal aferent străzii Mimozei prin asigurarea accesului auto direct la un front de loturi, dispuse la limita sudică a amplasamentului, acestea fiind racordate la circulația existentă și amenajarea trotuarului de 1.50 m.
 - - branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică și gaze naturale, existente de-a lungul drumului public;
- **Zona propusă spre reglementare** este compusă dintr-o parcelă cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 367144) în suprafață de **24 520 mp**. Incinta propusă spre reglementare are lățimea 69-108 m și lungimea de 294 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din terenuri arabile în funcțiuni propuse de: **ZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA**
Funcțiunea principală solicitată de investitor este **ZONA REZIDENTIALA**;

Funcțiunile complementare locuirii : birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare

Destinația și folosința terenului se schimbă din terenuri arabile în zona **ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT**

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 606 din 11 Aprilie 2025 și ale Avizului de Oportunitate nr.27 din 08.07.2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 54835/A5/08.07.2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad. 65636/A5 /01.09.2025

PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2508/ 2025





II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

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

Conform Deciziei etapei de incadrare emis de AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII PROTEJATE NR.19681/23.10.2025

Condițiile de realizare a planului:

Condiții Generale - respectarea documentației înregistrată la AMAP DJM Arad în vederea emiterii prezentului document;

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;

- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități - DSP Arad și ISU Arad și furnizori de utilități, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condiții specifice

Protecția calității aerului:

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

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

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- apele pluviale colectate de pe zonele carosabile și parcări preepurate în separatorul de hidrocarburi și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială din zonă se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protecția solului și a subsolului:

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

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

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

Gestionarea deșeurilor:

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legate în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați



pentru fiecare tip de deșeu în parte;

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi cotelate în puștele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi cotelate 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 derutării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație.
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;
- pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD Nr.484/02.10.2025

Art.05 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 606 din 11 Aprilie 2025**, eliberat de Primăria municipiului Arad;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.27 din 08.07. 2025;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**



Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei și parcuri

Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALĂ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

• **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

• **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2 - 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

Date ale studiului geotehnic





Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

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.

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

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

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

STUDIU GEOTEHNIC NR.35/ 2026

REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.41281/ 06.02.2026

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația stabilită prin PUG - teren arabil în intravilan ;

Folosința actuală a terenului : arabil, proprietate privată, intravilan ;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei și parcuri

Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALĂ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la amplasament se realizează din str. Trotusului. În incintă se propune o stradă TS1 care se continuă spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 și CF nr. 362653) se crează legătura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.





Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Accesul auto la loturi este de 3.50 m, acesta poate fi traslatat in carzul in care se propune garaj integrat in locuinta sau garaj/ parcaj separat ;

Strazile propuse in incinta ansamblului rezidential vor fi in regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Art. 06. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10.

Orientarea constructiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura din str Trotusului, prin intermediul drumului de incintă propus, și pentru 19 Loturi din partea de Sud se realizează accesul din str. Mimozei.

Amenajarea accesurilor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Accesul în incintă se va realiza str. Trotusului printr-un drum propus de 7.00 m și cu prospectul stradal de 12.50 m (TS1) ;

– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

- Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean, este prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;

- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autovehicule aprovizionare.



- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

IN ZONA AMPLASAMENTULUI

- zonă de siguranță fata de CFR, din ax 20m ;
- zona de protecție fata de CFR, din ax 100m ;

Condiții de amplasare ale construcțiilor, imprejmuirilor etc. fata de calea ferată , conform OUG 12/1998 reactualizată – art.29

- (1) *În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.*
- (2) *Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.*
- (3) *În cazurile în care limitele stabilite conform alin. (2) cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.*
- (4) *Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.*
- (5) *În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.*



Zona de protectie a caii ferate (amplasament - 100 m fata de axa caii ferate), amplasamentul este cuprins in aceasta zona.

In zona de protectie sunt cuprinse si retelele edilitare existente la distanta de cca 100-123 m fata de axul liniei de cale ferata.

In zona de protectie (100 m din ax cale ferata) sunt propuse urmatoarele lucrari:

- bransarea la retelele edilitare existente de-a lungul strazii Mimozei
- propunere carosabil in incinta
- trotuare, accesuri la loturi, parcare
- constructii

Zona de siguranta a infrastructurii ferovoare publice (din axul caii ferate 20m - este cuprinsa o portiune din amplasamentul studiat cu latimea de cca.12.47 m-11.00m; Loturile 39-48 se vor imprejmui in afara zonei de siguranta.

Constructiile propuse sunt in afara zonei de siguranta.

Imprejmuirea loturilor este in afara zonei de siguranta.

Drumul de acces si utilitatile sunt in afara zonei de siguranta.

Zona construabila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto;

Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public.

Terenul PUZ-lui cu CF-urile nr.367144 Arad, se afla situat pe partea stanga a liniei CF , Calea Aurel Vlaicu- Pecica, de la borna km 5+5, pe o lungime de 282.56 m, respectiv denumirea liniei CF Aurel Vlaicu- Nadlac la km 223.

Distanta de la limita de proprietate nord pana la axul caii ferate este de cca 7.53-9.37 m;

Constructiile se vor amplasa pe partea stanga a liniei CF Calea Aurel Vlaicu- Pecica, la km 5+5 pe o lungime de 282.56 m , la distanta minima de 11.00 m a limitei de proprietate fata respectiv la distanta de minim 20.00 m fata de ax cale ferata.

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

AVIZ CFR NR.178-AGL-2025

PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT NR.3/3/1/5/7768/26.11.2025

Respectarea conditiilor :

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





2. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementărilor prin PUZ. Situația juridică rămâne neschimbată.
3. in zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.
4. in zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:
 - a. nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;
 - b. nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c. nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.
 - e. nu se admit înființări de treceri la nivel;
5. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.
6. La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obținerea Autorizației de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind construcțiile de orice fel din zona de protecție a căii ferate publice:
 - drumurile proiectate, pentru asigurarea accesului în zonă;
 - amplasarea construcțiilor;
 - rețele de utilități;
 - dispozitiv/racord LFI;
7. La faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR, se va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:
 - a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
 - b. extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al UAT ARAD, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție CF).
8. Sistemizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR.



9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.
11. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.
13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..
14. Responsabilitatea pentru exactitatea datelor furnizare, a mențiunilor, a conținutului documentației avizate la S.R.C.F., precum și pentru respectarea întocmai a și normativelor în vigoare revine elaboratorului documentației pentru care s-a emis prezentul aviz.
15. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 — 13, a proiectului nr. **16/2025 cu planșa nr. 03 URB**, vizată de Serviciul Cadastru și Exproprieri, întocmit de întocmit de **S.C. STACONS S.R.L.**, procesul verbal cu nr. **3/3/1/5/7768/2025** și a referatului Serviciul Cadastru și Exproprieri nr. **3/6/2/962/2025** atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.
16. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al **UAT ARAD**.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).
18. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:
 - a. contravențiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau
 - b. infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;
20. Prezentul acord CFR Si aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.



Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se pot realiza în aliniamentul strazii sau retrase în limita edificabilului maxim 8.00 m.

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Se va lotiza terenul cu parcele având destinația de locuințe individuale izolate sau cuplate astfel:

Sunt propuse 48 loturi, au suprafața cuprinsă între 296-683 mp.

Lotul 1 locuire individuala are suprafața de 395 mp ;

Zona edificabilă va avea retragerile : minim 5.00m față de partea posterioară a terenului și minim 3.00 m față de o parte laterală.

Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Lotul are frontul stradal orientat spre str. MIMOZEI de 15.32 m și adâncimea de 25.00 m , ;

Loturile 2-18 locuire individuala au suprafața de 375 mp ;

Zona edificabilă va avea retragerile : minim 5.00m față de partea posterioară a terenului , minim 3.00 m față de o parte laterală . Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15.00 m și adâncimea de 25.00 m ;

Sunt orientate spre str. MIMOZEI ;

Lotul 19 locuire individuala cu funcțiuni complementare admise servicii/comert - are suprafața de 497 mp ;

Zona edificabilă va avea retragerile : minim 5.00m față de partea posterioară a terenului și minim 3.00 m față de o parte laterală. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m; Este o parcelă de colț.

Lotul are frontul stradal de 23.90 m și adâncimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. MIMOZEI ;

Lotul 20 locuire individuala cu funcțiuni complementare admise servicii/comert - are suprafața de 296 mp ;

Zona edificabilă va avea retragerile : minim 5.00m față de partea posterioară a terenului și minim 3.00 m față de o parte laterală. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m; Este o parcelă de colț.

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu frontul stradal de 13.93 m de unde se realizează accesul .

Loturile 21-37 locuire individuala au suprafața de 375-306 mp ;

Zona edificabilă va avea retragerile : minim 5.00m față de partea posterioară a terenului și minim 3.00 m față de o parte laterală. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15.00 m și adâncimea de 25.00 m ;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizează accesul

Lotul 38 locuire individuala are suprafața de 343 mp ;



Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Lotul are frontul stradal de 14.20 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul.

Loturile 39-48 locuire individuala au suprafata cuprinsa intre 683-374 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : cuprinse intre 11.00m -12.47 m fata de limita posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile 40-47 au frontul stradal de 15.00 m si adancimea cuprinsa intre 42.80 m- 23.89 m ;

Lotul 39 are frontul stradal de 14.66 m si adancimea de 45.45 - 42.80 m ;

Lotul 48 are frontul stradal de 20.50 m si adancimea de 23.89-21.01 m ;

Loturile sunt orientate la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

SVc SPATIU VERDE COMPACT (poate fi si loc de joaca) - are suprafata de 1544 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are frontul stradal de 123.63 m si adancimea cuprinsa intre 4.07 m – 21.01 m ;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12.50 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.50 m si spatiu verde de aliniament 1.25 m.

Accesul la amplasament se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Strazile propuse in incinta ansamblului rezidential vor fi in regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.



AVIZ PSI Nr. 1.123.283/ 22.09.2025

AVIZ PC Nr. 1.123.284/ 22.09.2025

06.9- Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protectie

Nu este cazul.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute, conform parcelarii. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul loturilor propuse ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accesuri carosabile pentru locatari

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

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

AVIZ SC CTP SA ARAD NR.295/08.09.2025

AVIZ POLITIA MUNICIPIULUI ARAD - BIROUL RUTIER NR. 290.970/08.09.2025

AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.AD. 110543/Z1/20.01.2026

AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.AD 4489/Z1/04.02.2026

07.2 - Accesuri pietonale

Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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





Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Conform aviz de amplasament emis de AVIZ COMPANIA DE APA ARAD 21655/19.09.2025

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:

Are in exploatare retele publice de apa potabila;

Are in exploatare retele publice de canalizare menajera;

Conditii:

1. Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie-receptiecontractarefurnizare,

in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2. Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

3. Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

AVIZ RETELE ELECTRICE ROMANIA SA NR. 27855922/ 02.10.2025

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 unelte pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2025; 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 constituie 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 F06 Rev 0/ P-05-22

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 (DESHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 10. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 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. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m; 16. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 17. 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; 18. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 19. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 20. 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; 21. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, 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; 22. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. 16. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 23. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

- 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 micșoreze 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

F06 Rev 0/ P-05-22

nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata



de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare**

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

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

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: cf. ATR, această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin REȚELEI ELECTRICE ROMANIA S.A., solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 606 / 11/04/2025, respectiv până la data de 11/04/2027.

AVIZ DELGAZ GRID NR.215143959/ 04.09.2025

NEGATIVĂ ANIF NR. 216 /25.09.2025

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local.

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



Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 – Parcelarea

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului conform PUZ.

- Se va parcela zona :

Se va lotiza terenul cu parcele avand destinația de locuinte individuale izolate sau cuplate astfel:

Sunt propuse 48 loturi, au suprafata cuprinsa intre 296-683 mp.

Lotul 1 locuire individuala are suprafata de 395 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala.

Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Lotul are frontul stradal orientat spre str. MIMOZEI de 15.32 m si adancimea de 25.00 m , ;

Loturile 2-18 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului , minim 3.00 m fata de o parte laterala . Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Sunt orientate spre str. MIMOZEI ;

Lotul 19 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 497 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m; Este o parcela de colt.

Lotul are frontul stradal de 23.90 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. MIMOZEI ;

Lotul 20 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 296 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m; Este o parcela de colt.



Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu frontul stradal de 13.93 m de unde se realizeaza accesul .

Loturile 21-37 locuire individuala au suprafata de 375-306 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Lotul 38 locuire individuala are suprafata de 343 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Lotul are frontul stradal de 14.20 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul.

Loturile 39-48 locuire individuala au suprafata cuprinsa intre 683-374 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : cuprinse intre 11.00m -12.47 m fata de limita posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile 40-47 au frontul stradal de 15.00 m si adancimea cuprinsa intre 42.80 m- 23.89 m ;

Lotul 39 are frontul stradal de 14.66 m si adancimea de 45.45 - 42.80 m ;

Lotul 48 are frontul stradal de 20.50 m si adancimea de 23.89-21.01 m ;

Loturile sunt orientate la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

SVC SPATIU VERDE COMPACT (poate fi si loc de joaca) - are suprafata de 1544 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are frontul stradal de 123.63 m si adancimea cuprinsa intre 4.07 m – 21.01 m ;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12.50 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.50 m si spatiu verde de aliniament 1.25 m.

Accesul la amplasament se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Se respecta Hotărâre 525/1996 art.30 parcelarea .

Raportul adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei si suprafata parcelei de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;



09.2 - Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuințe individuale.

1. Conform AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.29285/02.10.2025

emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:

- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de **9.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de 116.17 m (107.17 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 9.00 m inaltimea maxima a constructiilor);
- furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
- obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse



manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 16

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;

- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 17

Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;

- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Pentru locuințe unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă a construcției; În fața casei se va asigura câte un loc de parcare pentru vizitatori ;

La intrare în zona rezidențială s-au prevăzut 12 locuri de parcare pentru vizitatori ;(48 loturi x 25%= 12 locuri)



Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

10.2 - Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

35% locuințe unifamiliale

conform Hotărârii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

Zona de siguranță a infrastructurii ferovoaie publice (din axul caii ferate 20m - este cuprinsă o porțiune din amplasamentul studiat cu lățimea de cca.12.47 m-11.00m;

Loturile 39-48 se vor împrejmuși în afara zonei de siguranță.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zone funcționale

L - Funcțiune dominantă - zona rezidențială

Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE

Funcțiuni complementare

**Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT**

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI ALINIAMENT

SVc - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:





- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiuni propuse : locuire unifamiliala, servicii, comert.

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

- funcțiuni complementare locuirii
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului.
- drumuri, parcaje, alei pietonale.
- amenajare zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- Birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

2.4. Utilizări interzise

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

2.5. Interdicții temporare

- nu este cazul

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Destinație stabilită prin PUG – arabil în intravilan

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01	Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
02	Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
03	Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
04	Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
05	Zona servicii și comert	6 130	6.5	6 130	6.5
06	Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0



07	Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
08	Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL :		94 000	100	94 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 24 520 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile - intravilan	24 520	100	-	-
02.	Zona locuinte (din care suprafata maxima construita)	-	-	19 323 (6 763)	78.8 (35)
03.	Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
04.	Spatii verzi amenajate	-	-	523	2.1
05.	Spatiu verde compact	-	-	1 544	6.3
06.	Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL GENERAL		24 520	100	24 520	100

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: Zona rezidentiala - locuire unifamiliala;
- funcțiuni admise - complementare locuirii : birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Utilizari admise : Constructii locuinte individuale si functiuni complementare, in regim de inaltime D/S+P+1E si amenajari aferente.

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

Utilizari interzise : constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin



specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros de adecat, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice ; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functiunea acesteia ;

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinte individuale.

Regim de aliniere:

Construciile propuse vor fi amplasate astfel :

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului pentru loturile 1-38 si 12.93-11.00 m pentru loturile 39-48 si minim 3.00 m fata de o latura.

Fata de frontul stradal acestea pot fi pe limita de proprietate sau retras maxim 8.00 m ;

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile..

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute cate pentru :

Pentru locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utila a constructiei;
La intrare in zona rezidentiala s-au prevazut 12 locuri de parcare pentru vizitatori ;(48 loturi x 25%= 12 locuri)

- Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

35% locuinte unifamiliale

conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică si funcțională, tinând cont de limite cadastrale si pricipalele căi de comunicare.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect

arh. Dorin CRIVNIC



STACONS
proiectare&consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

PLAN DE ACTIUNE
UNGUREANU VASILE IOAN DANUT

PUZ proiect nr. : 16/2025

CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

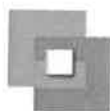


ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



01. Date de recunoastere a documentatiei:

dezvoltator	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	16/ 2025
faza de proiectare	PUZ

02. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.: ianuarie 2026-2029

Odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al mun. Arad, se va trece la urmatoarea etapa:

- a. **PARCELAREA** terenurilor conform PUZ aprobat;
- b. **Obtinerea Certificatelor de Urbanism** pentru faza DTAC/PT pentru urmatoarele categorii de lucrari necesare:

- **Autorizare extindere retele edilitare (apa-canal , energie electrica, gaz) – februarie 2027**

Obtinerea Autorizatiei de Construire pentru extinderea retelelor edilitare, cel putin pentru apa, canal si electricitate. Referitor la extinderea retelei electrice se va avea in vedere executia lucrarilor in masura in care prevederile legale aplicabile operatorului permit executia capacitatilor energetice anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru cladiri.

Se vor avea in vedere la proiectare si autorizare dimensionarea retelelor si capacitatilor pentru intregul ansamblu propus prin documentatia de urbanism. Autorizatiile de construire pentru extinderea retelelor se pot solicita si emite etapizat, adecvate corespunzator constructiilor pentru care se solicita autorizatii de construire etapizat, conditionat de respectarea dimensionarii pentru intreg ansamblul.

- c. **Inceperea lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru retelele edilitare si sapaturi;
- d. **Autorizare realizare acces, strada interioara, spatiu verde compact si completare prospect stradal (acces auto si trotuar) din str. Mimozei - februarie 2027**
- e. **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru acces, drum, spatiu verde compact ;
- f. **Receptie retele edilitare (apa-canal , energie electrica, gaz) februarie 2028**
- g. **Autorizare constructii - februarie 2028**

➤ Inceperea lucrarilor de construire conform Autorizatiei de Construire





- Urmărirea executiei in timpul lucrarilor
 - Finalizarea lucrarilor prin proces verbal de receptie la finalizarea lucrari.
- h. **Receptia drumurilor, spatiu verde compact si prospect stradal str. Mimozei – din martie 2028**
- i. **Receptia constructiilor – din aprilie 2028**
- Inscrierea constructiilor in cartea funciara.
- j. **CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTITIEI :**
Toate categoriile de costuri necesare realizarii investitiei vor fi programate, executate si suportate financiar prin grija si pe cheltuiala dezvoltatorului.

Intocmit,
arh. Golhan Nicoleta

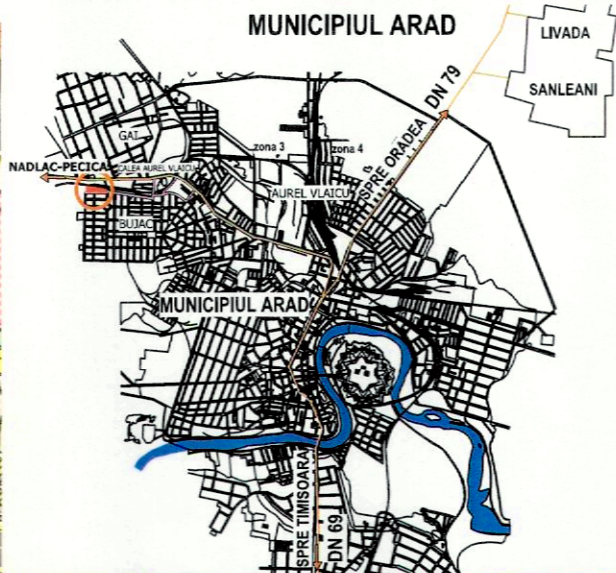
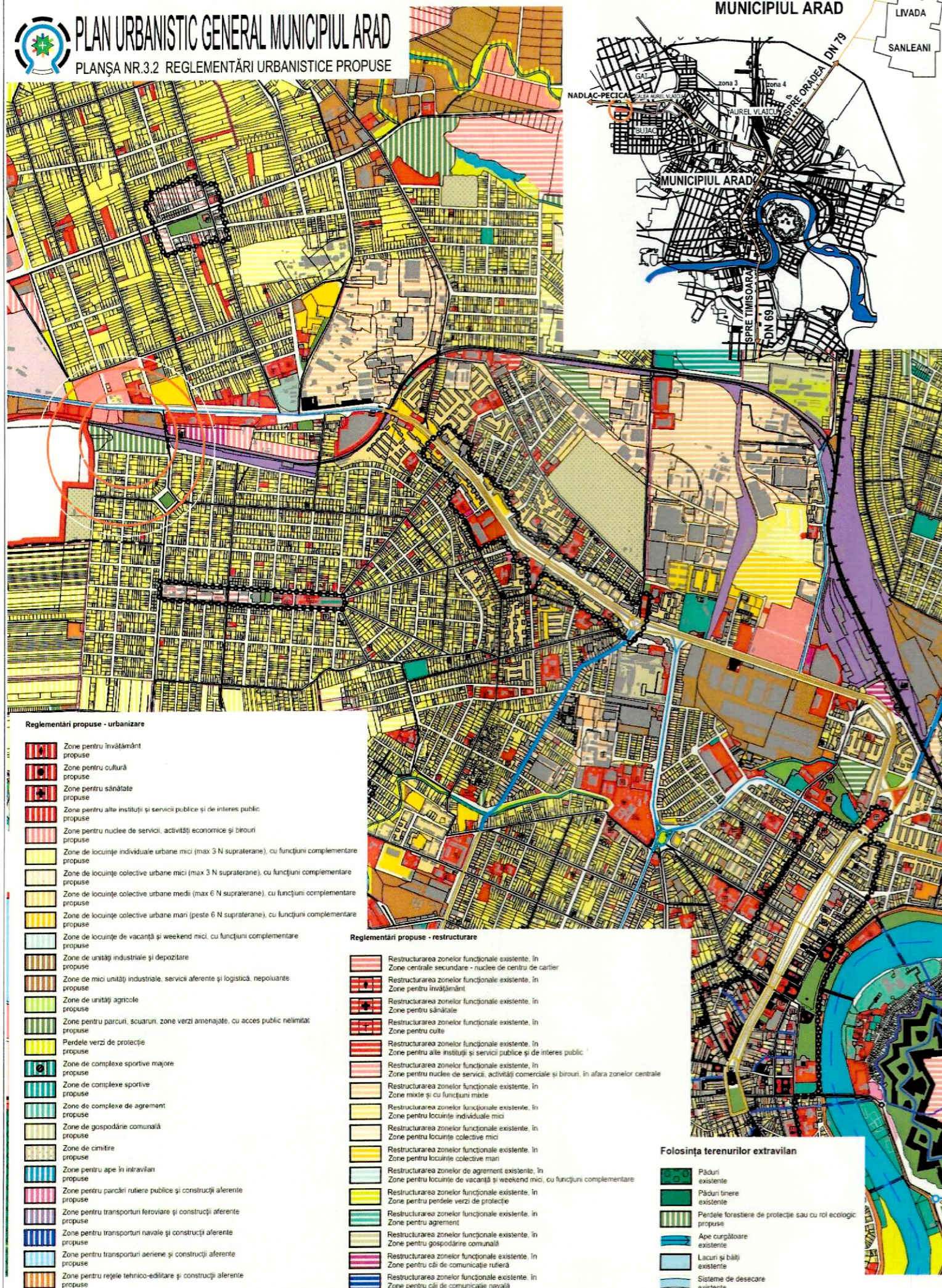


Dezvoltator :

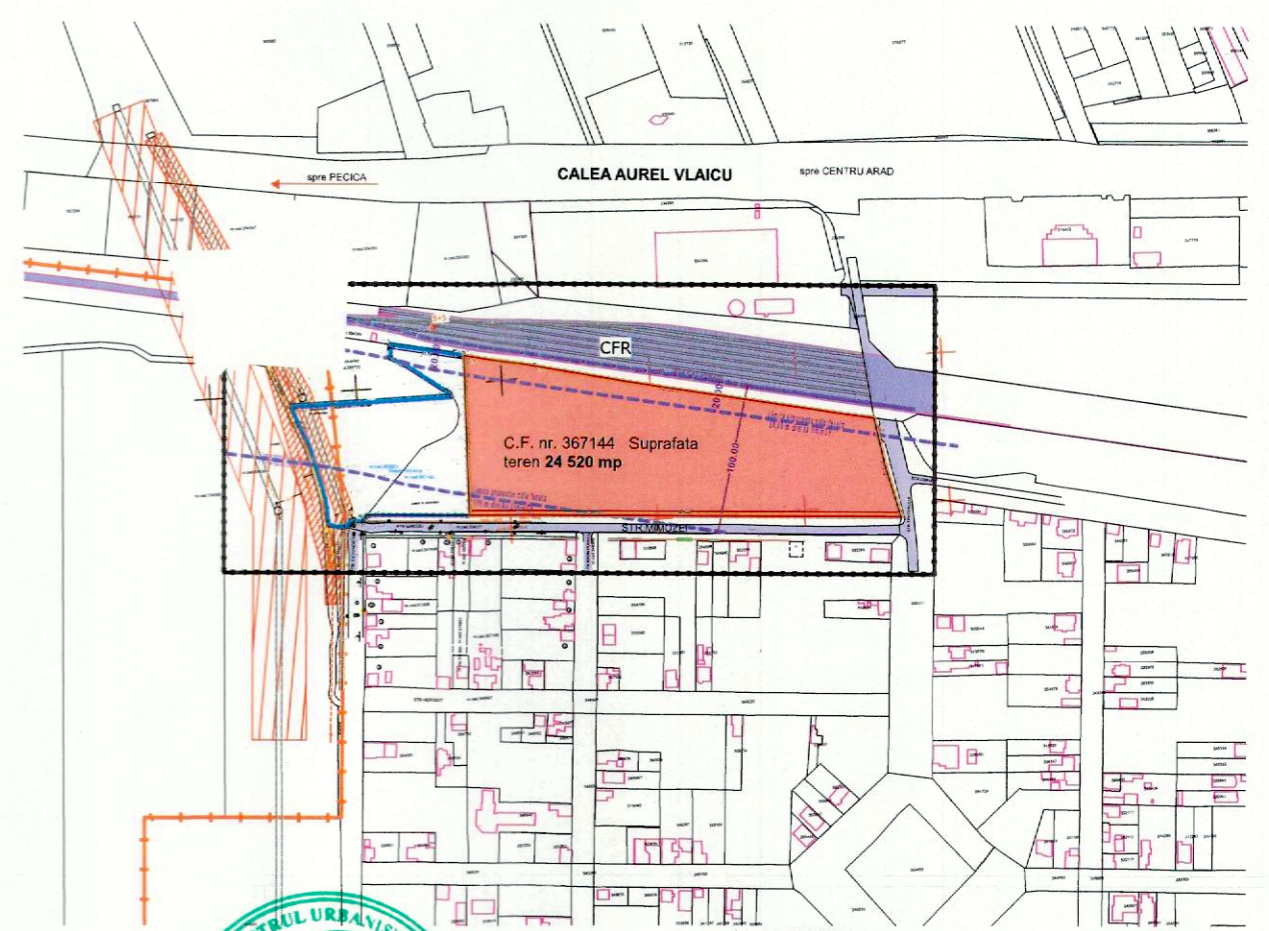
UNGUREANU VASILE IOAN DANUT

Sef proiect,
arh. Crainic Dorin





INCADRAREA IN ZONA
SCARA 1:5000



LEGENDA:

- DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
- LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE
- AXA CAII FERATE
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

- Reglementări propuse - urbanizare**
- Zone pentru învățământ propuse
 - Zone pentru cultură propuse
 - Zone pentru sănătate propuse
 - Zone pentru alte instituții și servicii publice și de interes public propuse
 - Zone pentru nuclee de servicii, activități economice și birouri propuse
 - Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraterrane), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraterrane), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterrane), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraterrane), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe de vacanță și weekend mici, cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de unități industriale și depozitare propuse
 - Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante propuse
 - Zone de unități agricole propuse
 - Zone pentru parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, cu acces public nelimitat propuse
 - Pendele verzi de protecție propuse
 - Zone de complexe sportive majore propuse
 - Zone de complexe sportive propuse
 - Zone de complexe de agrement propuse
 - Zone de gospodărie comunală propuse
 - Zone de cimitire propuse
 - Zone pentru ape în intravilan propuse
 - Zone pentru parcuri rutiere publice și construcții aferente propuse
 - Zone pentru transporturi feroviare și construcții aferente propuse
 - Zone pentru transporturi navale și construcții aferente propuse
 - Zone pentru transporturi aeriene și construcții aferente propuse
 - Zone pentru rețele tehnico-edilitare și construcții aferente propuse

- Reglementări propuse - restructurare**
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone centrale secundare - nuclee de centru de cartier
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru învățământ
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru sănătate
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru culte
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru alte instituții și servicii publice și de interes public
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru nuclee de servicii, activități comerciale și birouri, în afara zonelor centrale
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone mixte și cu funcțiuni mixte
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe individuale mici
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mici
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mari
 - Restructurarea zonelor de agrement existente, în Zone pentru locuințe de vacanță și weekend mici, cu funcțiuni complementare
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru pendele verzi de protecție
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru agrement
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru gospodărie comunală
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru cimitire
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru ape în intravilan
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru parcuri rutiere publice și construcții aferente
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru transporturi feroviare și construcții aferente
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru transporturi navale și construcții aferente
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru transporturi aeriene și construcții aferente
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

- Folosința terenurilor extravilan**
- Păduri existente
 - Păduri tinere existente
 - Pendele forestiere de protecție sau cu rol ecologic
 - Ape curgătoare existente
 - Lacuri și băi existente
 - Sisteme de desecare existente



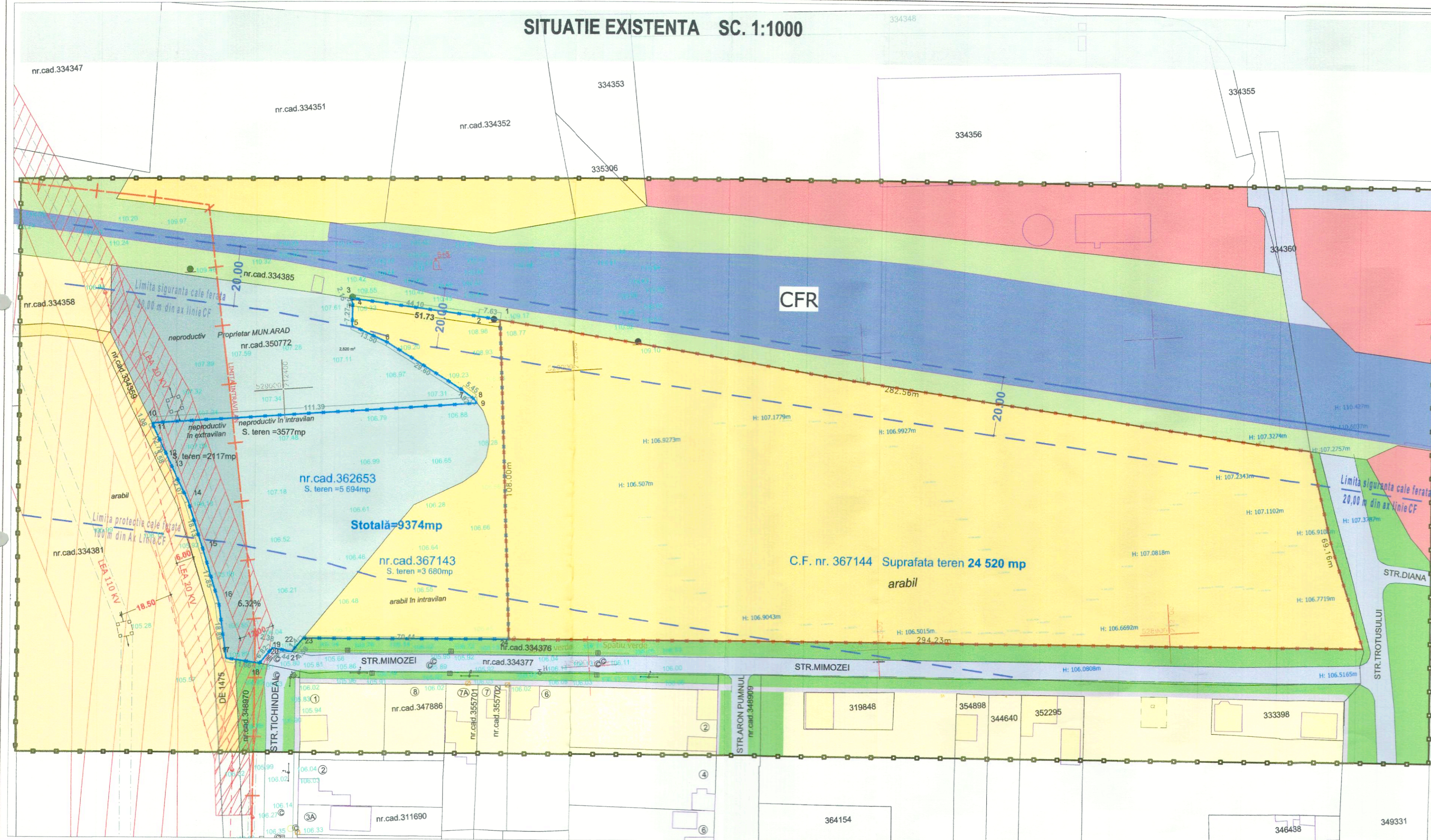
NOTA:
 În zona de protecție (100 m din ax cale ferata) sunt propuse următoarele lucrări:
 - bransarea la rețelele edilitare existente de-a lungul strazii MIMOZEI
 - propunere carosabil în incinta
 - trotuare, accesuri la loturi, parcuri
 - construcții

NOTA:
 Zona de siguranță - din axul caili ferate 20 m - este cuprinsă o porțiune din amplasamentul studiat cu lățimea de cca.12.19 m;

Construcțiile propuse sunt în afara zonei de siguranță.

STACONS proiectare & consultanță <small>Strada 1 Decembrie 1918, Nr. 11 Arad CP 310105 Tel: 025712041 Fax: 025712042 stacons_arad@stacons.ro www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicoleta	SEMNATURA 	Scara: 1:5000 Data: iunie 2025
Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA " Jud.Arad, Loc.Arad, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI)			Faza: PUZ
Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA			Plansa nr.: 01 URB

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m
Sistem de proiectie Stereografic-1970 ;Sistem altimetric Marea Neagra-1975

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Realizare ZONA REZIDENTIALA"

- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT

- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
 - Stalp de inalta tensiune
 - Stalp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare

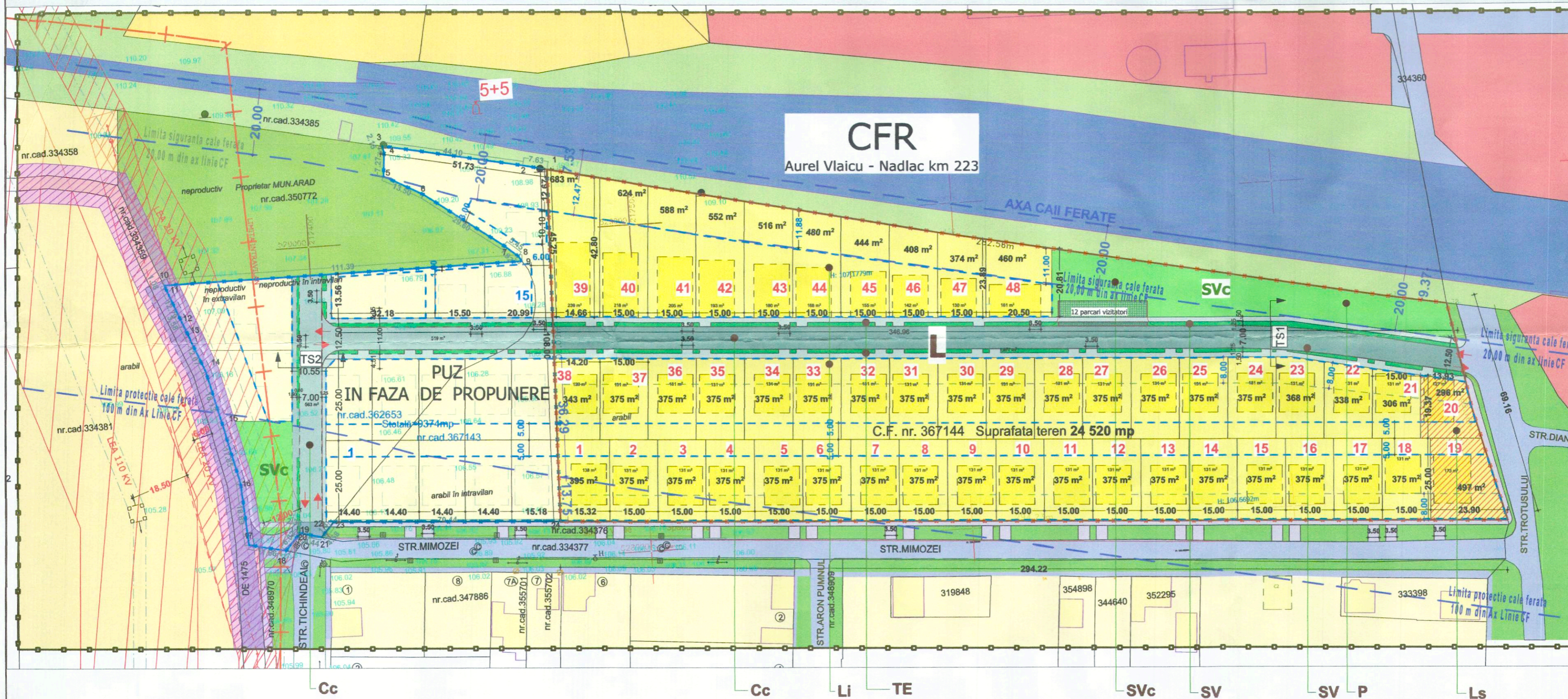
STACONS proiectare & consultanta
Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)

Paul Dorin P. CRANIC arhitect DEF

STACONS

Beneficiar:	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect:	16/2025
Titlu proiect:	Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)	Faza:	PUZ
Titlu plansa:	SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr.:	02 URB

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh. Cranic Dorin Paul		1:1000	A3/A2
PROIECTAT	arh. Golban Nicoleta		data:	lunie 2025
DESENAT	arh. Golban Nicoleta			



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUASA**
- LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SVC - SPATIU VERDE COMPACT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUASA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

Zone functionale

L - Functiune dominanta - zona rezidentiala

LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE

Funcțiuni complementare

Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI ALINIAMENT

SVC - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR TEHNICO-EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde/lot: 35%

Regim de inaltime: S/D+P+1E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32,6	6 130	6,5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9,0	8 415	9,0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6,5	6 097	6,5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4,1	3 882	4,1
Zona servicii si comert	6 130	6,5	6 130	6,5
Zona locuire	7 440	7,9	31 960	34,0
Cai de comunicatie	17 550	18,7	17 550	18,7
Spatii verzi aliniament	13 836	14,7	13 836	14,7
TOTAL:	94 000	100,0	94 000	100,0

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100,0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 323 (6 763)	78,8 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12,2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2,1
Spatiu verde compact	-	-	1 544	6,3
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0,6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(1,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S (Cad367144) = 24520.06mp P = 754.016m

Sistem de proiectie Stereografic-1970 / Sistem altimetric Marea Neagra-1975

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - ⊙ Aerisire reea gaz
 - ⊠ Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - ⊕ Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
 - ⊕ Stâlp de inalta tensiune
 - ⊕ Stâlp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - ⊠ Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - ⊕ Hidrant
 - ⊕ Camin de vizitare

STACONS proiectare & consultanta

ISO 9001 : 2015

Beneficiar: **UNGUREANU VASILE IOAN DANUT**

Nr. proiect: 16/2025

Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA"

Faza: PUZ

Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Plansa nr.: 03 URB

Scara: 1:1000

Format: A2

Data: Iunie 2025

SPECIFICATIE NUME SEMNATURA

SEF PROIECT arh.Crainic Dorin Paul

PROIECTAT arh.Golban Nicoleta

DESENAT arh.Golban Nicoleta

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF



**REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000
PUZ**

LEGENDA:

- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI

- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCIURE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT

- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA

- Li - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
- Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
- POSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
- LIMITA EDIFICABIL
- SVc SPATIU VERDE COMPACT

CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE

- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
- PARCARI VIZITATORI
- TROTUAIE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
- STRADA PROPUA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

Zone funcționale
L - Funcțiune dominantă - zona rezidențială
 Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
Funcțiuni complementare
 Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMI
 Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
 P - ZONA PARCARE VIZITATORI
 SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
 SVc - SPATIU VERDE COMPACT
 TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
 C.U.T. maxim: 1.0
 H max.: 9.00 m
 Spatiu verde/lot: 35%
 Regim de inaltime: S/D+P+1E

LEGENDA Retele edilitare

- AE - Retea alimentare apa rece - existenta
- AR - Retea alimentare apa rece - propusa
- A - Bransament apa rece - propus
- CME - Retea canalizare menajera gravitationala - existenta
- CM - Retea canalizare menajera gravitationala - propusa
- CPE - Retea canalizare pluviala gravitationala - existenta
- P - Retea canalizare pluviala gravitationala - propusa
- LEA - Retea alimentare cu energie electrica - existenta
- GAS - Retea alimentare cu energie electrica - propusa
- AE - Retea alimentare cu gaz - existenta
- AB - Retea alimentare cu gaz - propusa
- CVe - CAMIN APOMETRU - propus
- CVp - CAMIN DE VANE DE APA - existent
- o - CAMIN DE VANE DE APA - propus
- o - CAMIN CANAL MENAJER - existent
- o - CAMIN CANAL MENAJER - propus
- o - CAMIN CANAL APE PLUVIAL - existent
- o - CAMIN CANAL APE PLUVIAL - propus
- o - GURA DE SCURGERE APE PLUVIALE - propus
- o - HIDRANT EXTERIOR SUPRATERAN SAU SUBTERAN - propus.

*** POZITIA EXACTA A RETELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILII LA FAZA DTAC**

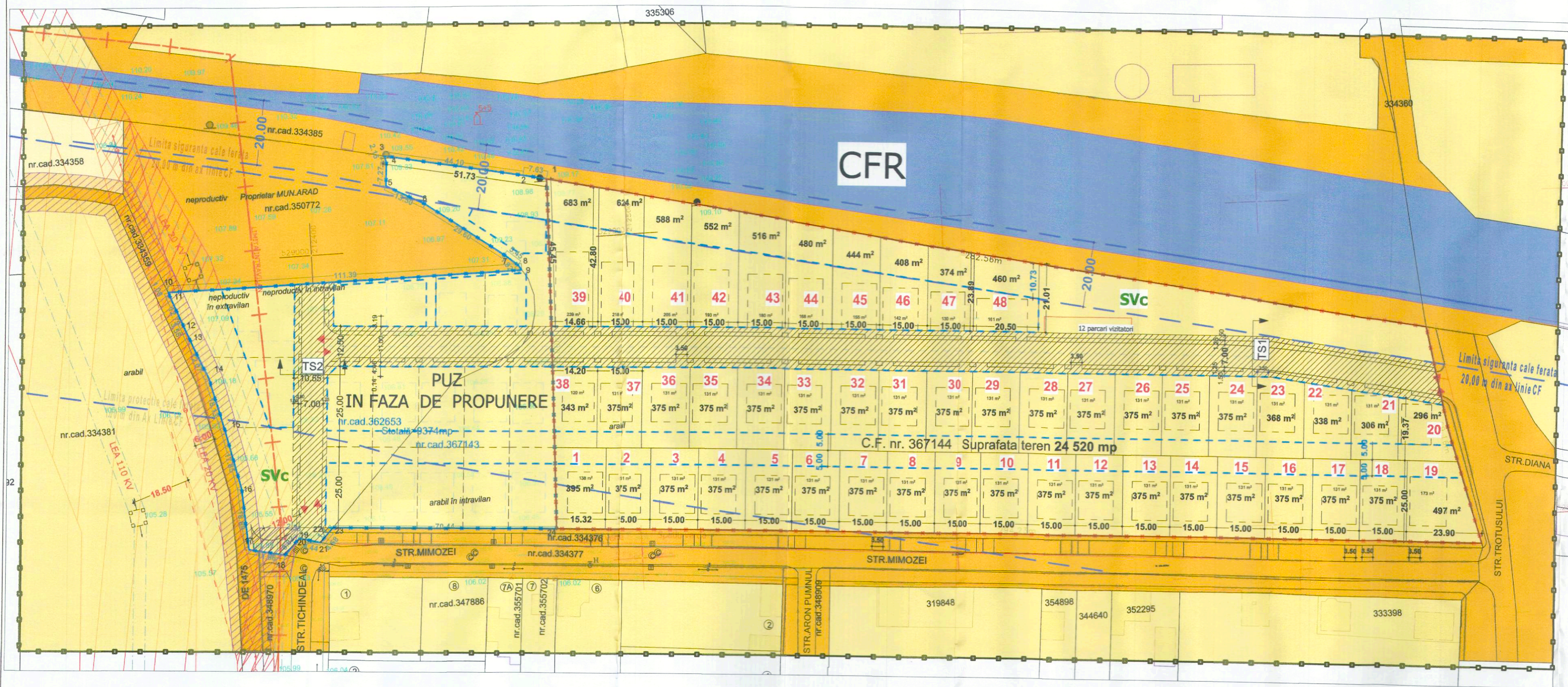
NOTE:
 - Daca la faza urmatoare de proiectare se va constata prin avizele emise de Compania de Apa Arad ca reseaua existenta nu are capacitatea necesara pentru a asigura debitul si presiunea investitiei propuse, sau cotele caminului existente sunt mai sus decat este necesar a se prelua retelele existente de canalizare, se vor lua masurile necesare impuse prin avize (ex. extindere/schimbare retele, statii de pompare canalizare).
 - Se va respecta tehnologia de montaj specifică fiecărui material și echipament, precum și indicațiile producătorului.
 - Se vor respecta normativele specifice de executie pentru fiecare tip sau categorie de lucrare.
 - TOATE TRECEERILE PRIN PEREȚI SE VOR PREVEDEA CU PROTEȚII
 Se vor respecta:
 - Normele Generale de Protecția Muncii elaborate de Ministerul Muncii și Protecției Sociale în colaborare cu Ministerul Sănătății
 - Legea Protecției Muncii - Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalații sanitare și de încălzire
 - Normele Generale de Prevenire și Stingere a Incendiilor
 - prevederile Legii nr.10/1995 cu modificările aduse prin legea nr.123/2007, modificata si completata ulterior de legea nr.163/2016



STACONS proiectare & consultanta <small>Inregistrat la Registrul de Comerț nr. 15407/2013 Nr. 5022/2013 Arad, Romania</small>		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Crainic Dorin Paul ing. Petru Tataru ing. Petru Tataru	SEMNATURA 	Scara: 1:1000 Format: A2 Data: Iulie 2025
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, mun. Arad, C.F. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)			Faza: P.U.Z. Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE Plansa nr.: 04

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

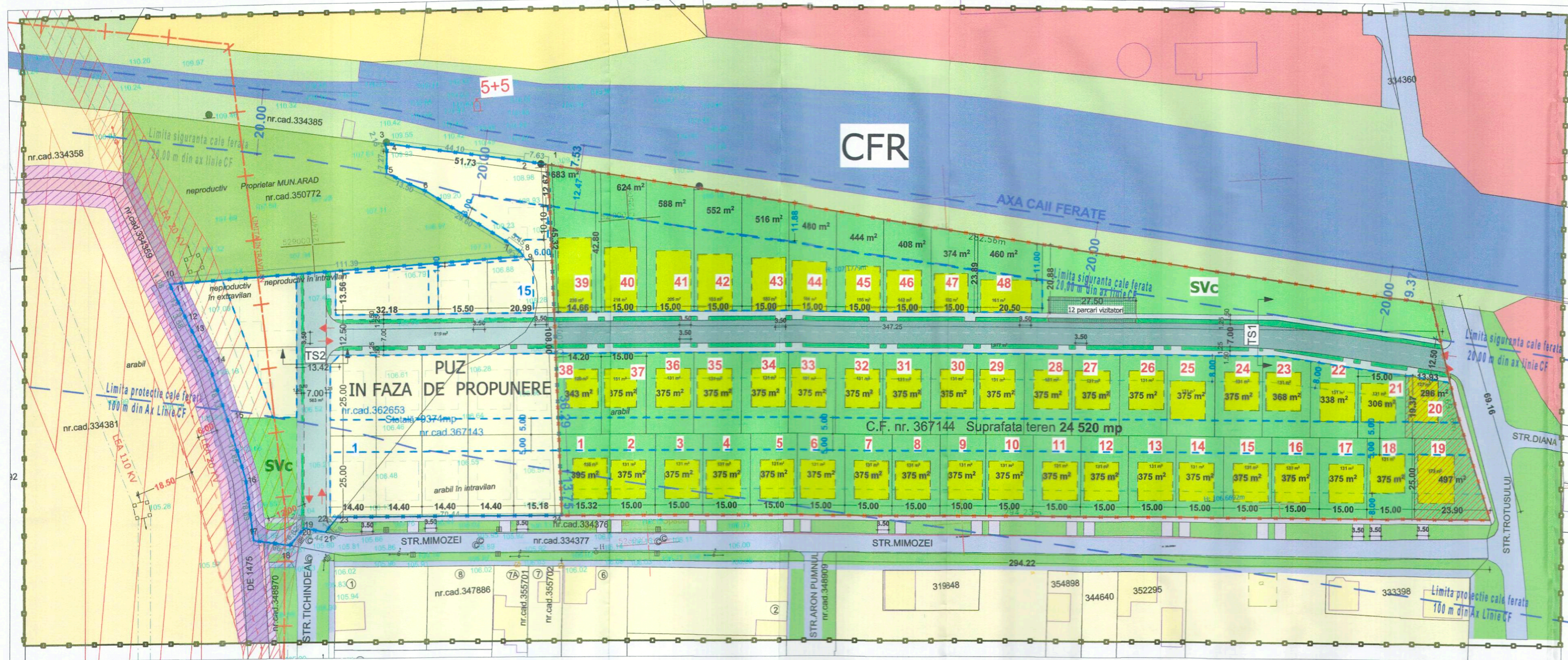
PLAN URBANISTIC ZONAL
"Realizare ZONA REZIDENTIALA"



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE**
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN
 - a) DOMENIUL PUBLIC
 - TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - b) DOMENIUL PRIVAT
 - TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - CIRCULATIA TERENURILOR
 - DRUM PRIVAT CU POSSIBILITATEA DE CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC
 - DRUM pentru asigurarea unei conexiuni dintre drumul propus la incinta, str. Mimozei si DE 1475 drum de 7.00 m cu trotuare



STACONS proiectare & consultanta Str. Tichindea, nr. 6, Localitate Arad Tel: 02571988 Fax: 02571989 www.stacons.ro		ISO 9001:2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Crainic Dorin Paul arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta	SEMNATURA Scara: 1:1000 Format: A2 Data: iunie 2025	Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. Mimozei)	Faza: PUZ
Titlu planșă: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			Planșă nr.: 05 URB	



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERoviARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSE**
- LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima 35%)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SV SPATIU VERDE / LOT 35%
 - SVc SPATIU VERDE COMPACT / LOC DE JOACA
 - ALEE IN LOT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUSE PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

P.O.T. maxim:	35%
C.U.T. maxim:	1.0
H max.:	9.00 m
Spatiu verde/lot:	35%
Regim de inaltime:	S/D+P+1E



STACONS proiectare & consultanta <small>Str. Aradului, nr. 8, etaj 2, 400000 Arad, Romania Tel: 0357 555000 Fax: 0357 555001 www.stacons.ro</small>		ISO 9001:2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Crainic Dorin Paul arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta	SEMNATURA Scara: 1:1000 Format: A2 Data: iunie 2025	Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)	Faza: PUZ Plansa nr.: 06 URB
Titlu plansa: MOBILARE URBANA				

STUDIU CVARTAL / CORELARE SC. 1:5000

DOCUMENTATIE DE URBANISM IN CURS DE APROBARE
"CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE,
SERVICII, DEPOZITARE"
BENEFICIAR: JURCOI GHEORGHE

DOCUMENTATIE DE URBANISM IN CURS DE APROBARE
"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE
COLECTIVE, SPATII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE
CU AMENAJARI SPORTIVE
BENEFICIAR: SC.THRUST HOLZHAUSE SRL





AMPLASAMENTUL STUDIAT "REALIZARE ZONA REZIDENTIALA"

DOCUMENTATIE DE URBANISM LA FAZA STUDIU DE OPORTUNITATE
"CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA "
BENEFICIAR: BODEA IOAN PAUL

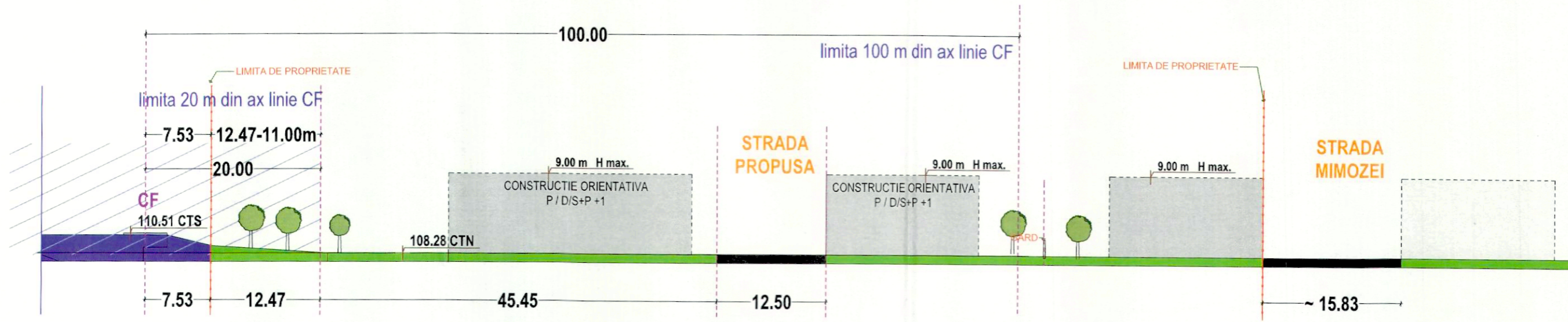
PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr.267 din 17 mai 2024
"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - MAGAZIN DE MOBILA"
BENEFICIARI : IVASCO DUMITRU si MOGIRZAN MARINELA

PUZ APROBAT H.C.L.M. Arad nr.226 din 03 septembrie 2010
"CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO + SERVICE AUTO BMW -P "
BENEFICIAR: GRUP WEST PREMIUM SRL

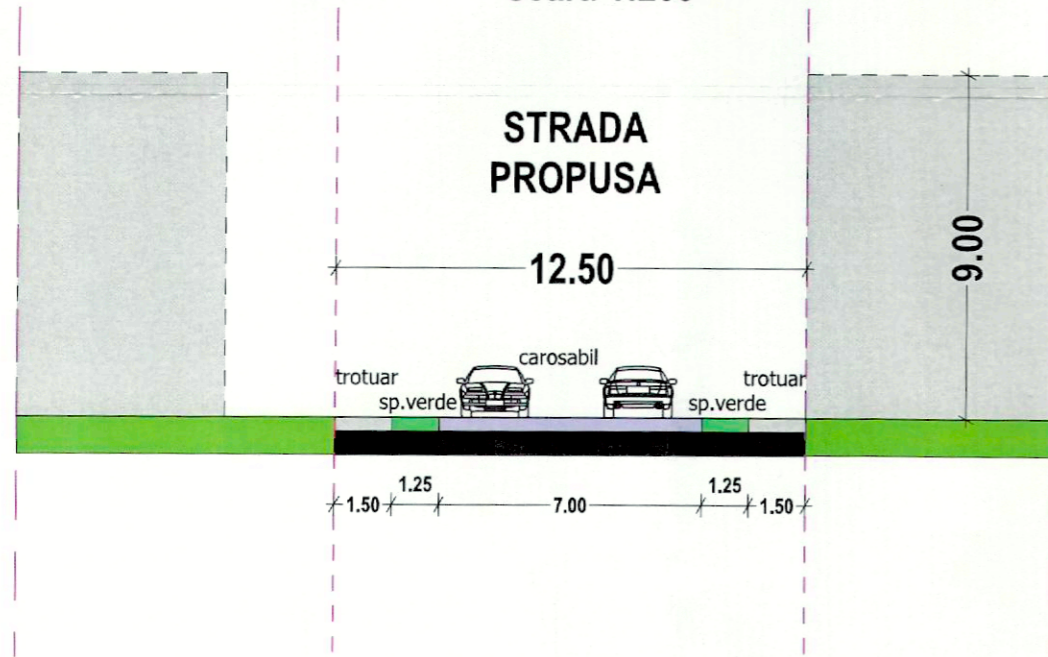


 STACONS proiectare & consultanta Bulevardul Docteurilor, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 02570-2948 fax: 02570-2949 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro		 ISO 9001 : 2015		Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT Nr. proiect: 16/2025	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh.Crainic Dorin P arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicolet		Scara: 1:5000 Format: A3 Data: iunie 2025	
Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA " Jud.Arad, Loc.Arad, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI)				Faza: PUZ Titlu plansa: STUDIU CVARTAL / CORELARE Plansa nr.: 07 URB	

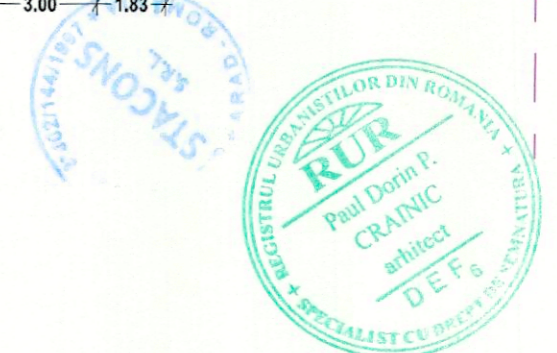
scara 1:500





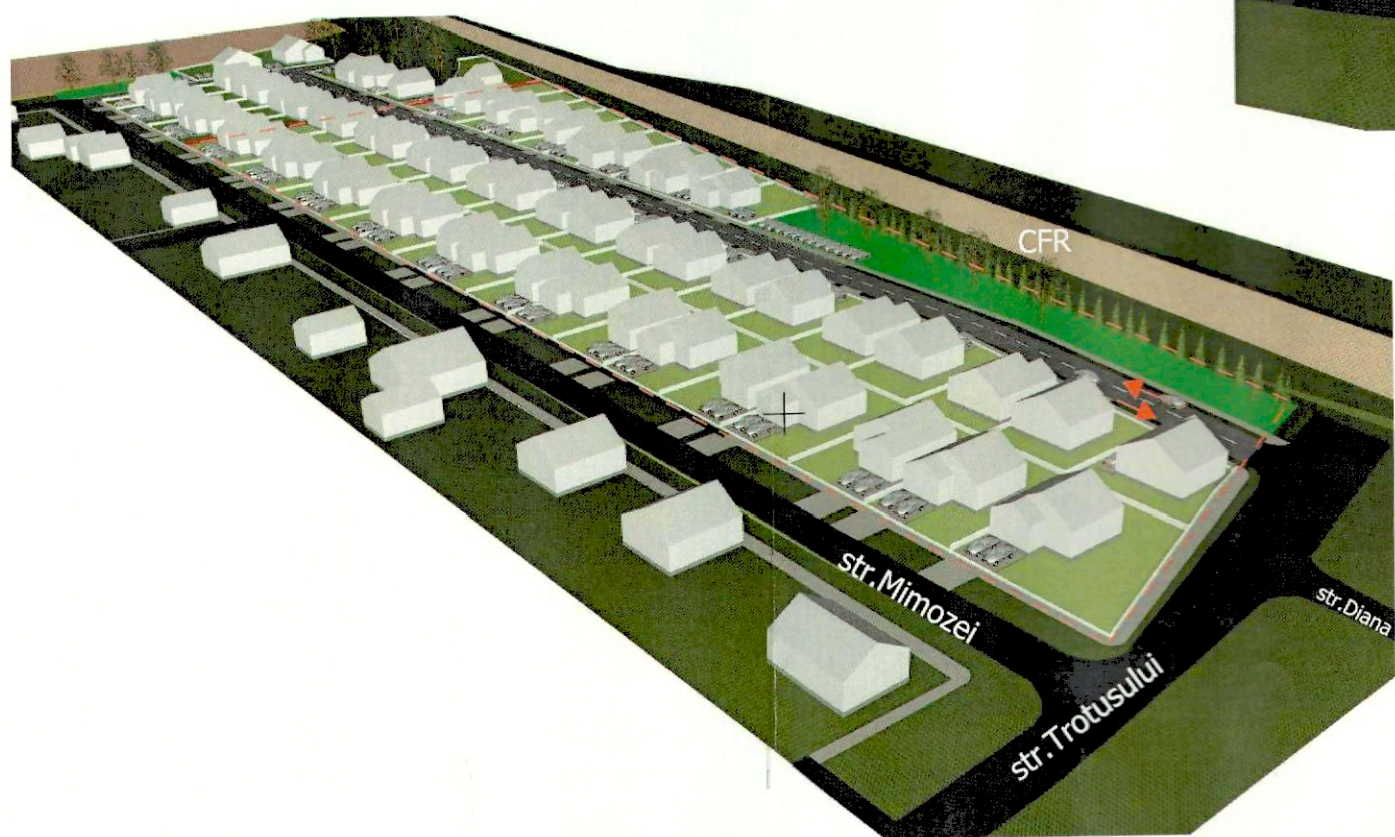
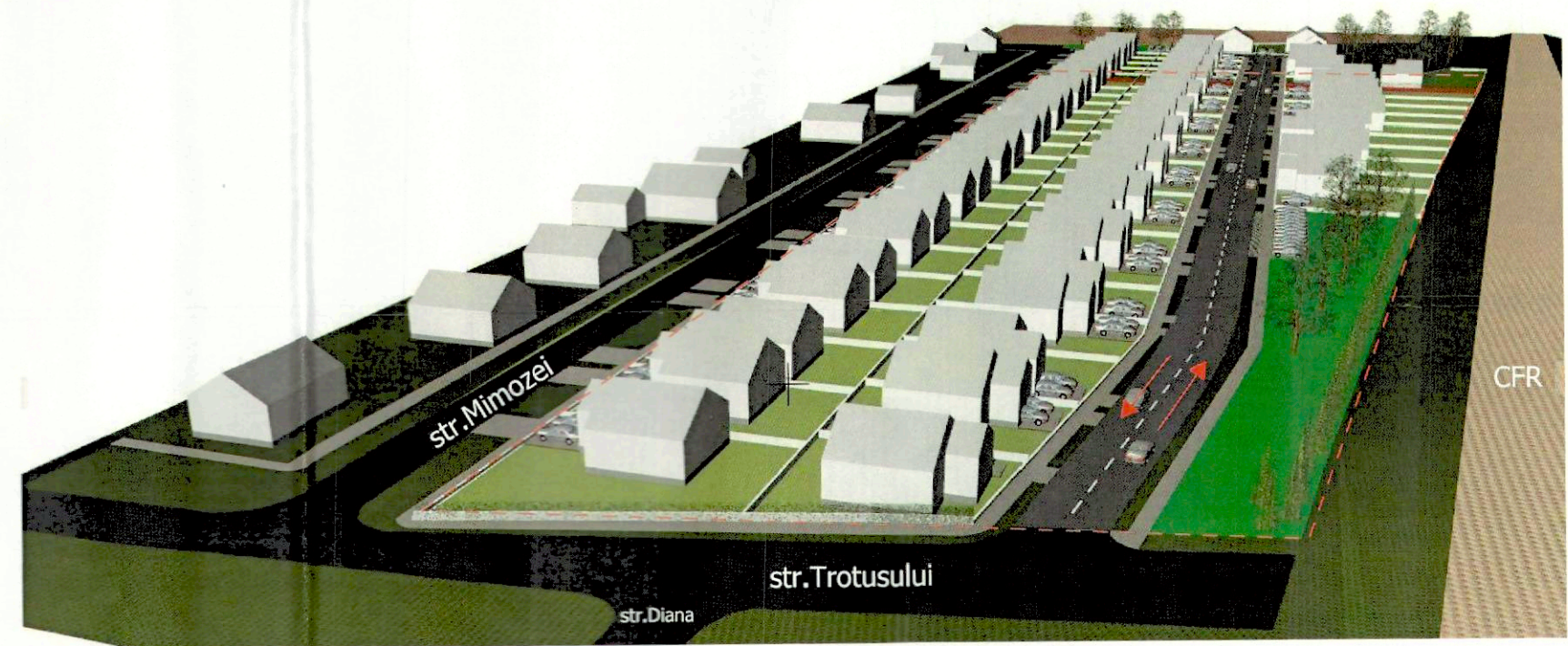
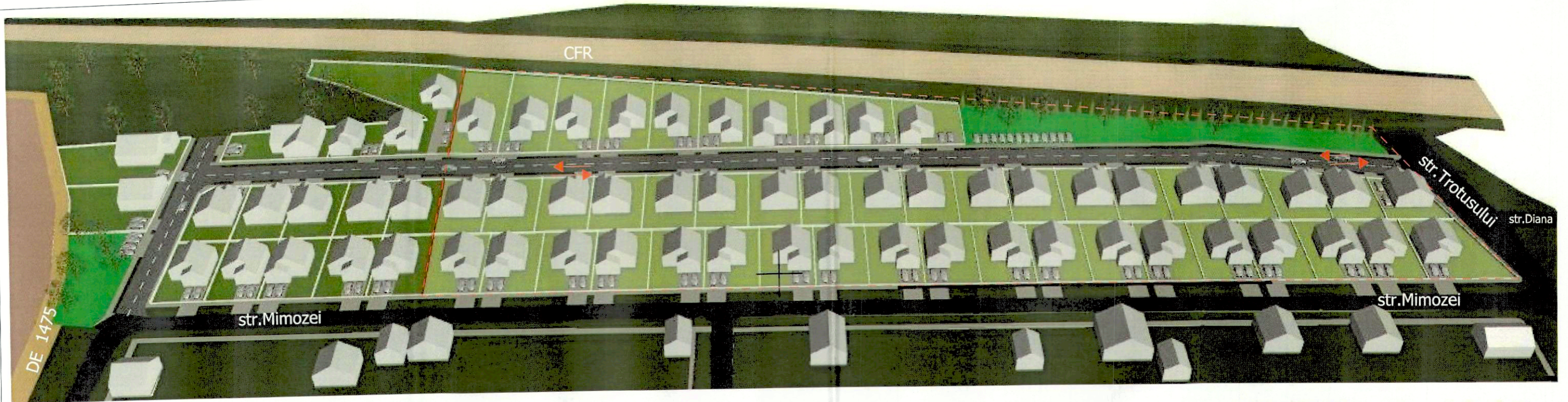
scara 1:200




scara 1:200



 STACONS proiectare & consultanta <small>Bulevardul Decembrie 1989, Nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257120966 fax: 0257120968 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro</small>		 ISO 9001 : 2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicoleta	Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA " <small>Jud.Arad, Loc.Arad, CF.nr.367144 Arad (str. Mimozei)</small>	Faza: PUZ
		Scara: 1:500 1:200	Format: A3	Titlu plansa: PROFIL CARACTERISTIC
		Data: iunie 2025		Plansa nr.: 08



 STACONS proiectare & consultanta <small>Subscrisă Oficial, în 6 April 2013 Nr. 3257/2013 Sc. 1257/2013 stacoms_arad@stacoms.com www.stacoms.ro</small>		 ISO 9001 : 2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT Nr. proiect: 16/2025	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicoleta	SEMNATURA Scara: Format: A3 Data: iunie 2025	Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA " <small>Jud.Arad, Loc.Arad, CF.nr.367144 Arad (str. Mimozei)</small> Faza: PUZ Titlu plansa: ILUSTRARE Plansa nr.: 09 URB

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.29061/A522.04.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile 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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire zonă rezidențială

-Dezvoltator: Ungureanu Vasile Ioan Dănuț
-Amplasament: intravilanul Municipiului Arad, CF 367144 Arad
-Proiectant: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin Crainic, pr. nr. 16/2025
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul **1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 54835/16.06.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 25.06.2025;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 25.06.2025 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 25.06.2025-04.07.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 65636/18.07.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 12.08.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.08.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.08.2025-26.08.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 14 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, din str. Mimozei, str. Aron Pumnul, str. Troțușului și DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

Nu au fost înregistrate sesizări

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

22 APR. 2026

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.04.2026

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 367144 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367144	24.520	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23217 / 21/02/2025		
Act Notarial nr. 139, din 20/02/2025 emis de GAJA BIANCA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 367144 a imobilului cu numarul cadastral 367144 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 334370 inscris in cartea funciara 334370;	A1
Act Notarial nr. 3332/2008, din 01/01/1950;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEintretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 334370/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 78509 din 21/10/2013; incheiere 60539/2008;	

C. Partea III. SARCINI .

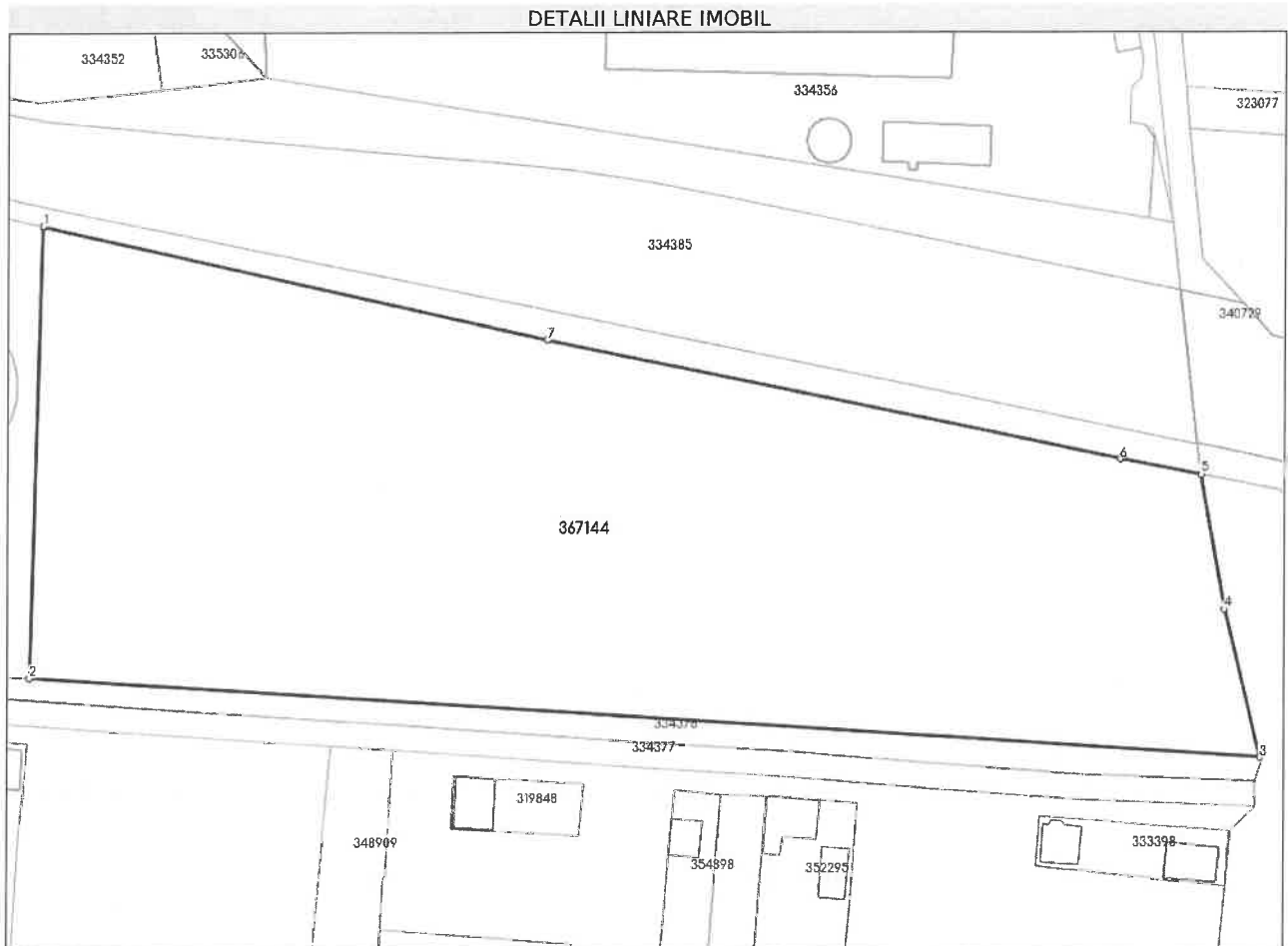
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
367144	24.520	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	24.520	145	1470-LOT2	-	Lot 2

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	212.475,471 529.018,648	2	212.472,411 528.910,695	107.997
2	212.472,411 528.910,695	3	212.765,998 528.891,312	294.227
3	212.765,998 528.891,312	4	212.757,167 528.926,761	36.532
4	212.757,167 528.926,761	5	212.751,662 528.958,973	32.679

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	212.751,662 528.958,973	6	212.732,513 528.962,623	19,494
6	212.732,513 528.962,623	7	212.595,609 528.991,215	139,858
7	212.595,609 528.991,215	1	212.475,471 529.018,648	123,23

** 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,

11/02/2026, 14:29

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 334376 Arad

Nr. cerere	20876
Ziua	12
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200712007



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334376	2.108	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78515 / 21/10/2013		
nr. 7094, din 30/09/2011;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Legea 7/1996, art. 13 alin. 10, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UNITATEA ADMINISTRATIV-TERRITORIALA ARAD	A1
72998 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

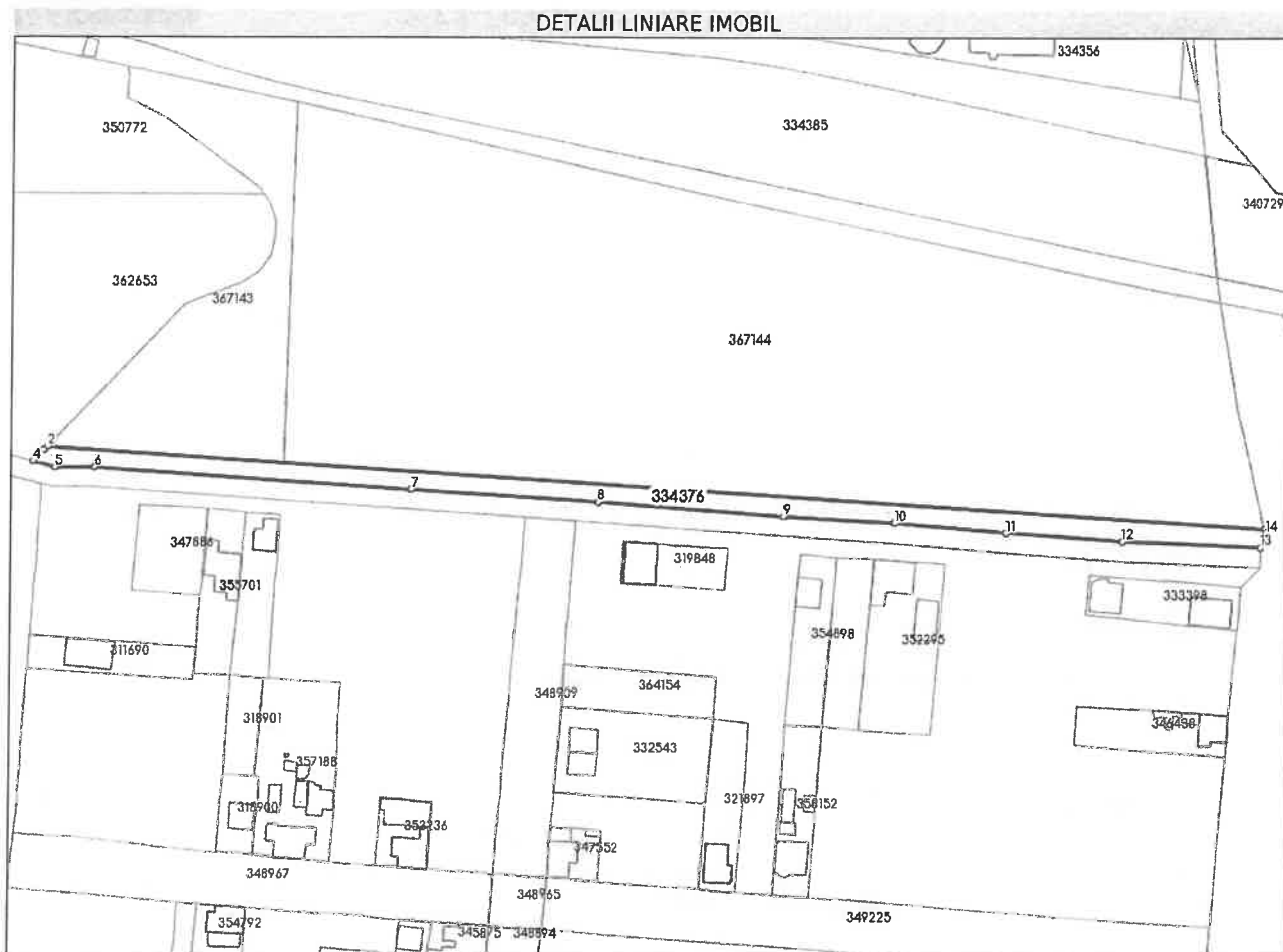
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334376	2.108	NEIDENTIFICAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.108	145	A1470/1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	212.765,998 528.891,312	2	212.402,125 528.915,335	364.665
2	212.402,125 528.915,335	3	212.401,165 528.914,316	1.4
3	212.401,165 528.914,316	4	212.398,024 528.910,979	4.583
4	212.398,024 528.910,979	5	212.404,495 528.909,256	6.696

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	212.404,495 528.909,256	6	212.416,111 528.909,256	11.616
6	212.416,111 528.909,256	7	212.510,008 528.902,714	94.125
7	212.510,008 528.902,714	8	212.565,991 528.899,007	56.106
8	212.565,991 528.899,007	9	212.621,098 528.894,903	55.26
9	212.621,098 528.894,903	10	212.654,099 528.892,948	33.059
10	212.654,099 528.892,948	11	212.687,891 528.890,017	33.919
11	212.687,891 528.890,017	12	212.723,142 528.887,454	35.344
12	212.723,142 528.887,454	13	212.764,671 528.885,686	41.567
13	212.764,671 528.885,686	14	212.766,272 528.890,211	4.8
14	212.766,272 528.890,211	1	212.765,998 528.891,312	1.135

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/02/2026, 12:05

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2508 / 2025

Întocmit astăzi, **24/10/2025**, privind cererea **127324** din **03/10/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

- 1. Beneficiar:** UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ
- 2. Executant:** JULA OVIDIU-VASILE
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL
- 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
2	03.10.2025	înscris sub semnatura privata	PFA JULA OVIDIU VASILE
606	11.04.2025	act administrativ	PRIMARIA ARAD
1	03.10.2025	înscris sub semnatura privata	PFA JULA OVIDIU VASILE

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2508 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA MUN. ARAD, UAT ARAD, JUDETUL ARAD

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 24520mp din perimetrul imobilului înscris în CF nr.367144Arad situat în intravilanul loc. Arad, UAT Arad.

Planul topografic este întocmit în scopul prevazut în certificatul de urbanism nr. 606/11.04.2025

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

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

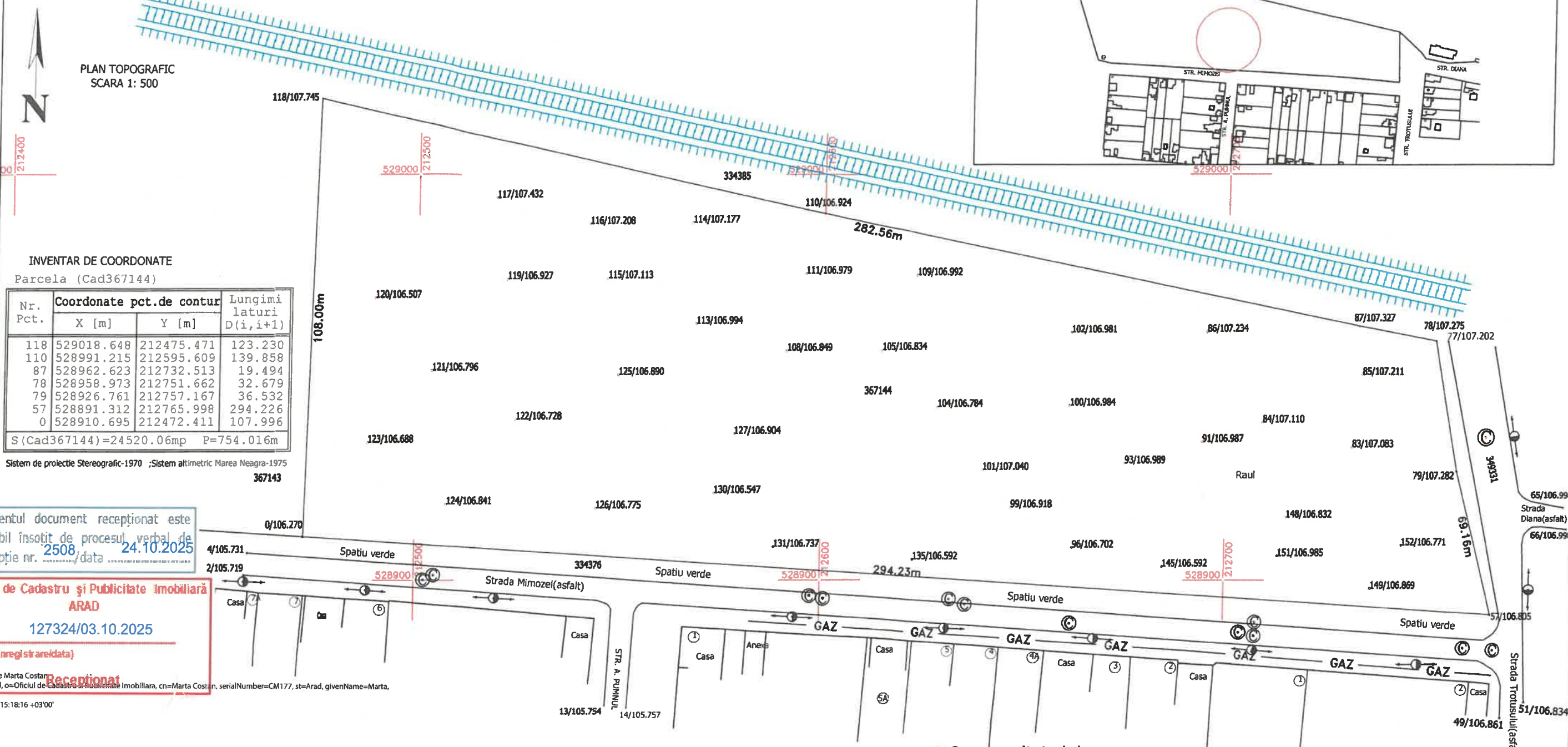
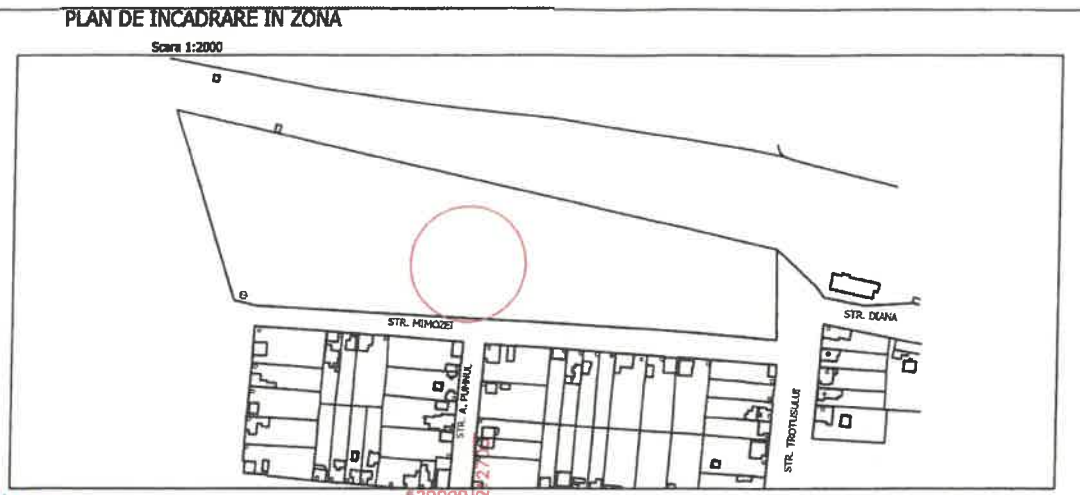
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
367144	Avertizare	Receptia 127324/03.10.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 367144 pe o suprafata de 24520 mp!
-	Avertizare	Receptia 127324/03.10.2025: Poligonul 1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 127324/03.10.2025: Poligonul 1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARTA COSTAN

Semnat digital de Marta Costan
DN: c=RO, o=Arad, ou=Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cn=Marta Costan, serialNumber=CM177, st=Arad, givenName=Marta, sn=Costan
Date: 2025.10.24 15:19:08 +0300'

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
367144	24520 mp	Jud.Arad; Loc. Arad-Intravilan	
Cartea Fundiara nr.	367144 Arad	UAT	Arad



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S (Cad367144)=24520.06mp P=754.016m
Sistem de proiectie Stereografic-1970 ;Sistem altimetric Marea Neagra-1975
367143

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2508/data 24.10.2025

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD
127324/03.10.2025
(Nr. de inregistrare data)

Semnat digital de Marta Costar
DN c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Marta Costar, serialNumber=CM177, st=Arad, givenName=Marta, sn=Costar
Data: 2025.10.03 15:18:16 +03'00'

A. Date referitoare la teren:			
Nr. parcela	A.	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A.	24520	Imobil neimpregmuit
2			
Total		24520	

A. Date referitoare la constructii:			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
1			
2			
3			
TOTAL			

Suprafata totala masurata= 24520 mp; Suprafata din act= 24520 mp

JULA OVIDIU-VASILE

Semnat digital de
JULA OVIDIU-VASILE
Data: 2025.10.03
10:04:53 +03'00'

EXECUTAT DE : PERSOANA FIZICA AUTORIZATA JULA OVIDIU Loc. CURTICI; Str. Revolutiei; Nr. 57; Tel. 0751314860			BENEFICIAR : Ungureanu Vasile Ioan Danut	
MASURAT	Ing. JULA OVIDIU	SEMNATURA	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL pentru autorizarea inceperii lucrarilor de elaborare plan urbanistic zonal si regulament local de urbanism pentru construire zona rezidentiala PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN Loc. ARAD, Str. -, Nr. - INSCRIS IN C.F. Nr.367144 ARAD, SUB Nr. CAD. 3671444
DESENAT	Ing. JULA OVIDIU		1:500 1:2000	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren				
				26.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de către UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ, cu adresă județul Arad, înregistrată cu nr. 54835 din 16.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 27 din 08.08.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „**Construire zonă rezidențială**”, amplasament – intravilanul Municipiului Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367144 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 24.520,00 mp.

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

- **la nord:** Calea Ferată „Arad Vest-Nădlac”, identificată prin C.F. nr. 334385 – Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 367143 – Arad;
- **la est:** Strada Troțușului, identificată prin C.F. nr. 349331 – Arad;
- **la sud:** Teren proprietate UAT Arad, identificat prin C.F. nr. 334376 – Arad, respectiv Strada Mimozei, identificată prin C.F. nr. 334377 – Arad.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** teren situat în U.T.R. 24, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023;
- **folosința actuală:** Arabil, suprafața totală măsurată de 24.520,00 mp, proprietate privată, intravilan;
- **funcțiuni propuse:** locuire unifamilială.

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 35,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1;
- Regimul de înălțime maxim propus va fi D/S+P+1E, cu o înălțime maximă de 9,00 metri.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 606 din 11.04.2025.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 19.06.2025.

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

- accesul auto/pietonal se va realiza din strada Troțușului, aflată la est de terenul propus spre reglementare. În incintă se propune o stradă care se va continua spre vest. Pentru 19 loturi, accesul se va realiza direct din strada Mimozei, aflată la sud de terenul propus spre reglementare;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;

- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a 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. 606 din 11.04.2025.

- 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. 606 din 11.04.2025, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 19.06.2025.

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

ARHITECT ȘEF

Dr. Ecaterina Șerban Ciurariu

ca/Acte/10

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

- PUZ și RLU- Construire zona rezidențială
- Amplasament - intravilan municipiul Arad, CF 367144 Arad
- Beneficiar – Ungureanu Vasile Ioan Dănuț
- Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR Dorin Crainic, proiect nr.16/2025

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. 54835/16.06.2025, beneficiarii solicita 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 25.06.2025-04.07.2025, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 25.06.2025 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 19.06.2025.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	NUME prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		08 IUL. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		08.07.2025

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

- PUZ și RLU- Construire zona rezidențială
- Amplasament - intravilan municipiul Arad, CF 367144 Arad
- Beneficiar – Ungureanu Vasile Ioan Dănuț
- Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR Dorin Crainic, proiect nr.16/2025

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:

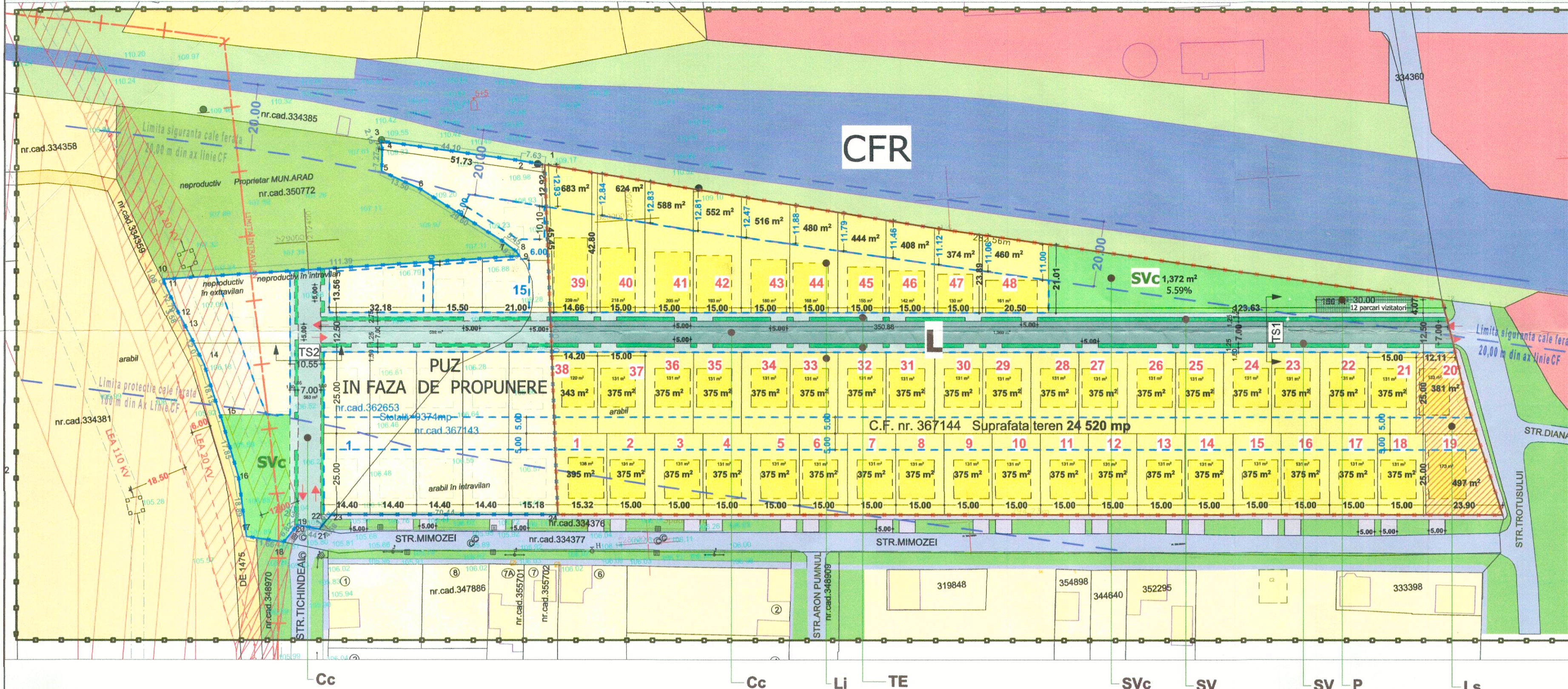
Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	25.06.2025-04.07.2025
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SVc SPATIU VERDE COMPACT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUISA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 27 din 08.06.2025
Arhitect, sef,

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL:	94 000	100,00	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100.0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 495 (6 823)	79.5 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2.1
Spatiu verde compact	-	-	1372	5.6
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

Zone functionale
L - Functie dominanta - zona rezidentiala
LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
Funcțiuni complementare
Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
P - ZONA PARCARE VIZITATORI
SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
SVc - SPATIU VERDE COMPACT
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9,00 m
Spatiu verde/lot: 35%
Regim de inaltime: S/D+P+1E

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
118	529018.648 212475.471	123.230
110	528991.215 212595.609	139.858
87	528962.623 212732.513	19.494
78	528958.973 212751.662	32.679
79	528956.761 212751.167	36.532
57	528891.312 212765.998	294.226
0	528910.695 212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m
Sistem de proiectie Stereografic-1970 /Sistem altimetric Marea Neagra-1975

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
 - Stalp de inalta tensiune
 - Stalp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare



STACONS proiectare & consultanta

Beneficiar: **UNGUREANU VASILE IOAN DANUT**

ISO 9001 : 2015

Nr. proiect: 16/2025

Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA " Jud.Arada, Loc.Arada, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI)

Faza: S.O.

Titlu plansa: **CONCEPT PROPUS**

Plansa nr.: 03 URB

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul		1:1000	A2
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data:	lunie 2025
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			



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. 65636/A5/ 01.09.2025

Spre știință,
S.C. STACONS S.R.L.
Mun. ARAD, B-dul DECEBAL, Nr. 6, Jud. ARAD
stacons_arad@yahoo.com

Către,
UNGHIDEANU VASILE IOAN DĂNUȚ.

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ"**, amplasament Intravilanul Municipiului Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367144 – Arad, în suprafață de 24.520 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor,

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de **29.07.2025**, membrii comisiei CTATU 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 însușită de către proprietarii notați în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local. 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-S

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		29 AUG. 2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		29.08.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.65636/A5/ 01.09.2025

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Construire zona rezidențială
Amplasament: - municipiul Arad, CF 367144 Arad
Beneficiar: Ungureanu Vasile Ioan Dănuț
Proiectant: - SC STACONS SRL, arh. RUR Crainic Dorin, proiect nr. 16/2025

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.65636/18.07.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 12.08.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 12.08.2025-26.08.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un număr de 14 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str. Mimozei, str. Aron Pumnul, str. Trotușului și 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 Ci...


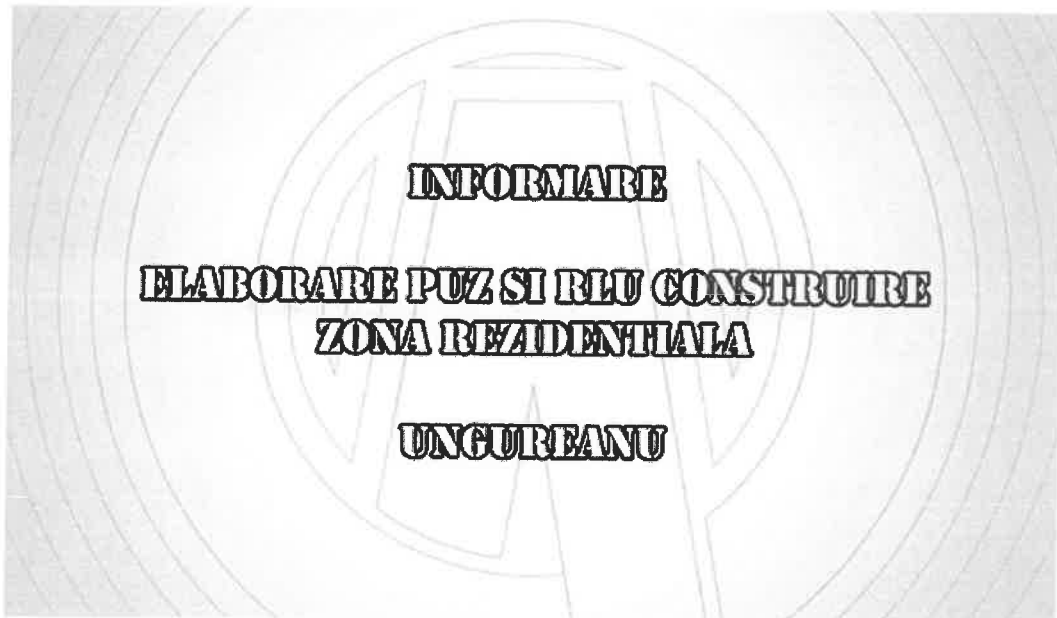
	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		28 AUG. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

Red. A.G./2ex

 ARADOBIECTIV ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

INFORMARE - Elaborare PUZ și RLU construire zonă rezidențială - Ungureanu

 5 septembrie 2025 | By Arad Obiectiv

UNGUREANU VASILE IOAN DANUT, in calitate de titulari ai proiectului – *ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA*, amplasament mun. Arad, mun. Arad, Intravilan, C.F.NR.367144 Arad, anunta publicul interesat asupra *depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu.*

Informatiile privind continutul documentatiei tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului F.N., zilnic (orele 8 :00-16 :00).

Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului FN, in termen de 18 zile de la publicarea anuntului.



 ARADOBIECTIV ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

INFORMARE – Elaborare PUZ și RLU construire zonă rezidențială – Ungureanu

 8 septembrie 2025 | By Arad Obiectiv

UNGUREANU VASILE IOAN DANUT, in calitate de titulari ai proiectului – *ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA*, amplasament mun. Arad, mun. Arad, Intravilan, C.F.NR. 367144 Arad, anunta publicul interesat asupra *depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu*.

Informatiile privind continutul documentatiei tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului F.N., zilnic (orele 8 :00-16 :00).

Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului FN, in termen de 15 zile de la publicarea anuntului.

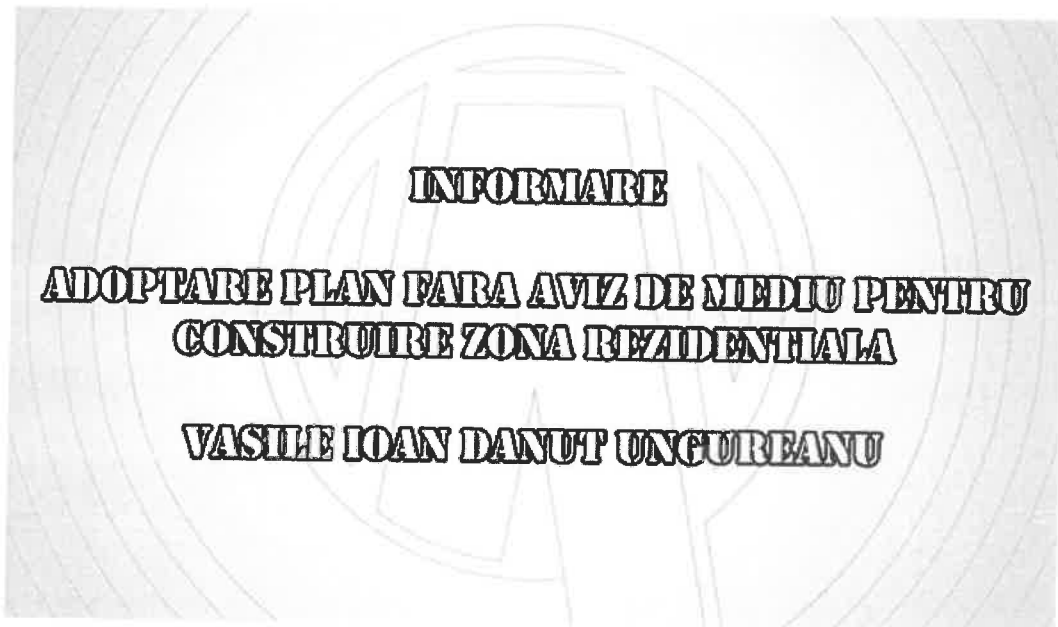


ARADOBIECTIV**ARADOBIECTIV**

Advertorial (P)

INFORMARE - Adoptare plan fără aviz de mediu pentru construire zonă rezidențială - Ungureanu

📅 13 octombrie 2025 | By Arad Obiectiv



UNGUREANU VASILE IOAN DANUT, titular al planului „Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru construire zona rezidentiala” amplasat in municipiul Arad, intravilan, CF nr. 367144, aduce la cunostinata publicului decizia de incadrare conform HG nr.1076/2004, este cea de adoptarea a planului fara aviz de mediu.

Propunerile de reconsiderare ale deciziei se vor transmite in scris, in termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anuntului, la sediul APM Arad, Splaiul Mures, FN, jud. Arad.

Direcția Județeană de Mediu Arad

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 19681 din 23.10.2025

Ca urmare a notificării adresată de **UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ**, cu domiciliul în municipiul Arad privind planul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru construire zona rezidențială", propus a fi realizat în municipiul Arad, intravilan, CF nr. 367144, județul Arad, înregistrată la ANMAP Arad cu nr. 3309/R/16579 din 09.09.2025 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr.3689/R/18499 din 07.10.2025 și 3793/R/19033 din 14.10.2025, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și HG nr. 332/2025;
 - OUG nr.103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative,
 - HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- precum și a:
- Deciziei 800/13.10.2025, emisă de Președintele ANMAP;
- Agencia Națională pentru Mediu și Arii Protejate DJM Arad**
- ca urmare a consultării autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 17.09.2025 și a completărilor ulterioare;
 - în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru construire zona rezidențială" propus a fi realizat în în municipiul Arad, intravilan, CF nr. 367144, județul Arad, titular **UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ**, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Planul se va implementa pe un teren situat în intravilanul orașului, cartier Bujac, CF 367144, având o suprafață de 24.520 mp. Conform Certificatului de Urbanism nr. 606/11.04.2025, eliberat de Primăria Municipiului Arad, zona propusă spre reglementare este proprietate privată a beneficiarului. Folosința actuală: teren intravilan viran, categoria de folosință arabil.

Prin PUZ se solicită construirea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale izolate sau cuplate, regim de înălțime S/D+P+1E, regim maxim de înălțime 9 m. Sunt propuse 48 loturi pentru locuințe individuale sau cuplate, din care 2 loturi sunt cu funcțiuni complementare (servicii/comerț).

Se propun următoarele:

- construcții noi: locuințe individuale sau cuplate S/D + P + 1E, funcțiuni complementare admise (servicii/comerț);
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incintă, alei pietonale;

- spații parcare;
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului;
- împrejmuire teren, amenajare zone verzi.

Accesul la amplasament (parte carosabilă 7 m) se realizează din str. Troțușului. În incintă se propune o stradă nouă, care va continua spre vest și va crea legătura spre strada MIMOZEI.

Bilanț teritorial general

Bilanț Teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100	-	-
Zona locuinte (din care suprafata maxima construita)	-	-	19 495 (6 823)	79.5 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
Spatii verzi amenajate	-	-	523	2.1
Spatiu verde compact	-	-	1 372	5.6
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL GENERAL	24 520	100	24 520	100

Bilanț Loturi Propuse (1-48)

Bilanț	Propus	
	mp	%
Suprafata construită	120-239	35
Alei	103-205	30
Spatii verzi	120-239	35
TOTAL	343-683	100

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: nu sunt alte devoltări în curs depuse spre aprobare la Direcția Județeană de Mediu Arad.

Zona propusă spre reglementare este delimitată de următoarele vecinătăți:

- Nord: Calea Ferată "Arad Vest-Nădlac" identificată prin CF 334385;
- Est: str. Troțușului identificată prin CF 349331;
- Vest: teren proprietate privată, identificat prin CF 367143;
- Sud: teren proprietate UAT Arad, identificat prin CF 334376 și str. MIMOZEI, prin CF 334377

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

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

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Zona dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă și rețele edilitare de canalizare menajeră, existente. În zona studiată există rețele edilitare de canalizare pluvială. Construcțiile edificate prin proiect vor fi racordate la aceste utilități, situate în proximitatea zonei studiate.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

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 probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia este redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare;

b) Natura cumulativă a efectelor: efectele sunt intermitente și de scurta durata, cu impact redus asupra mediului. Impactul asupra mediului se va manifesta, preponderent, în faza de construcție a

obiectivului, pe parcursul executării lucrărilor de construcții, vor avea o durată și o extindere în timp cât mai redusă.

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 reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopselesolvenți etc.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): este nesemnificativ pe perioada execuției lucrărilor, se manifestă local.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu sunt afectate aceste caracteristici;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul. Intenția este de a reglementa terenul din punct de vedere urbanistic astfel încât beneficiarul să dezvolte o zonă rezidențială;

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

Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

- respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;

- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: DSP Arad, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condițiile specifice:

Protecția calității aerului

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

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

Protecția calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului, 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 clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 002 și se vor evacua în rețeaua de canalizare pluvială existent în zonă.

Protecția solului și a subsolului

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

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de operatorul de salubritatea;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru zona construită vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- prin plan se propune realizarea de zone verzi cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 35% din suprafața fiecărui lot, corespunzător pentru funcțiunea de zonă rezidențială conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată. Se va realiza o suprafață verde de 1895 mp, reprezentând 7,7 % din amplasamentul pe care se construiește;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu modificările și completările ulterioare;

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități. În cazul în care actele normative vor suferi modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități, titularul proiectului/activității va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Certificat de urbanism nr. 606/11.04.2025 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Ordin de plată din 04.09.2025 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Aviz de oportunitate nr. 27/08.07.2025 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Declarație de luare la cunoștință 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 titularului în data de 31.08.2025;
- 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, al beneficiarului serviciului public, dat de reprezentantul societății în data de 31.08.2025;
- Extras C.F nr. 367144 Arad, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Memoriu de prezentare, întocmit de SC Stacons SRL (proiectant);
- Proces verbal nr. 17076/17.09.2025, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu s-a realizat astfel:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în ziarul online "Arad obiectiv", din 05.09.2025 și 08.09.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul autorității competente pentru protecția mediului Arad în data de 10.10.2025.
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul online "Arad obiectiv" din 13.10.2025.

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.

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

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

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

Prezenta decizie cuprinde 5 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

DIRECTOR
Dana Monica D. ROMĂNI

Serviciul Reglementări
Nicoleta Daniela POTREA, șef serviciu



Întocmit,
Teodora TUDUR, consilier superior

29285/02.10.2025

UNGUREANU VASILE IOAN DANUT

Adresă de corespondență: stacos_arad@yahoo.com

Spre
știință: 1. AEROPORTUL ARAD
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația „Elaborare PUZ și RLU pentru construire zonă rezidențială”, pe terenul situat în localitatea Arad, NC 367144, CF 367144, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a Zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2593,9 m NORD față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 21 m VEST de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 107,17 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11'56.8527" latitudine N; 21°16'31.5295" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 606 din 11.04.2025;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 116,17 m (107,17 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



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.484/02.10.2025

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

UNGUREANU VASILE IOAN DANIJT

Localitatea

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, Intravilan, sau identificat prin CF nr. 367144, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENȚIALĂ

FAZA: PUZ

Proiect nr: 16/2025

Proiectant: SC STACONS SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 2060/02.10.2025

Farcaș Romela Beatrix, 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

Pentru obținerea notificării de asistență de specialitate de sănătate publică- faza DTAC titularul va prezenta studiu de impact asupra sănătății populației, conform OMS nr. 119/2014 actualizat.

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-
Gabriela
Irimie

Digitally signed
by Cecilia-
Gabriela Irimie
Date: 2025.10.02
12:37:35 +03'00'

MEDIC ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Red. As. Pintilie Viorica



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 27855922 din 02/10/2025

Catre

UNGUREANU VASILE IOAN DANUT, domiciliul/sediul in judetul _____, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul/ _____

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **27855922 / 11/09/2025**, pentru obiectivul **ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA** cu destinatia **REZIDENTIAL** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Intravilan**, nr. fn, bl. - , et. - , ap. - , CF **367144**, nr. cad. **367144**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 27855922 / 02/10/2025

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

AVIZ FAVORABIL valabil numai 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, imprejmuiiri, 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 - 01/2025; 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. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 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. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m; 16. 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); 17. 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; 18. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 19. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 20. 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; 21. 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; 22. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 23. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

- 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;****
- Distanțele 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 micșoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de

nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA NU

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 606 / 11/04/2025, respectiv pana la data de 11/04/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Arad
Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA-IOAN CIORTAN

Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: la 02/10/2025
la 14:55:40 UTC

Verificat

-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
1a 02/10/2025 1a
12:37:57 UTC

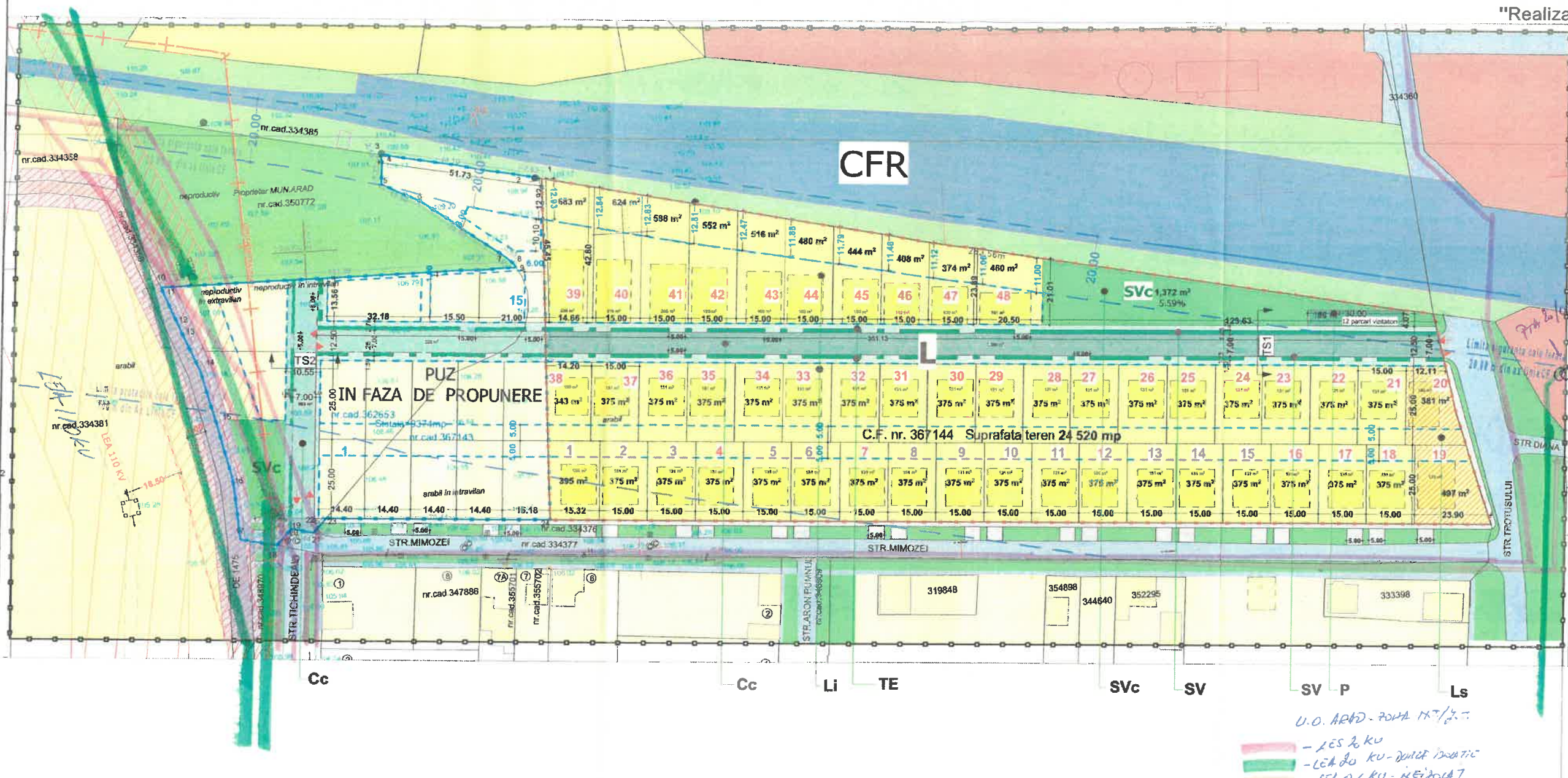
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

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)



- LEGENDA:**
- DELIMITARE
 - ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
 - ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
 - CIRCULATI - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE
 - CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUASA
 - LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - La - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amplasamente maxime)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SVc - SPATIU VERDE COMPACT
 - CIRCULATI - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE
 - CIRCULATI IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAIE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUASA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

U.O. ARAD - ZONA NR. 2/2015
 - LES 20 KU
 - LEA 20 KU - DUNE ISOLATE
 - LEA 0,4 KU - NEI POLA 7

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad 367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	lungimi laturi (1, 2, 3, 4)
	X [m] Y [m]	
118	529018.648 212475.471	123.230
110	528891.215 212595.809	139.858
87	528962.603 212732.913	13.494
78	528956.973 212751.662	32.679
79	528926.761 212757.167	36.532
57	528591.312 212765.998	294.226
8	528510.895 212472.411	107.996

S [Cad 367144] = 24520,00 mp P = 794,016 m
 Sistem de proiecte Stereografic 1970 Sistem altimetric Marsa Roşie-1975

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - Aerisire reța gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrică aeriana pe stâlpi de beton
 - Stâlp de înaltă tensiune
 - Stâlp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32,6	6 130	6,5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9,0	8 415	9,0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6,5	6 097	6,5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4,1	3 882	4,1
Zona servicii si comert	6 130	6,5	6 130	6,5
Zona locuire	7 440	7,9	31 960	34,0
Cai de comunicatie	17 550	18,7	17 550	18,7
Spatii verzi aliniament	13 836	14,7	13 836	14,7
TOTAL:	94 000	100,00	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100,0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 495 (6 823)	79,5 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12,2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2,1
Spatiu verde compact	-	-	1372	5,6
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0,6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

Zone functionale
 L - Functiune dominanta - zona rezidentiala
 LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
 Functiuni complementare
 La - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT
 Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
 P - ZONA PARCARE VIZITATORI
 SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
 SVc - SPATIU VERDE COMPACT
 TE - CULOAR TEHNICO-EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
 C.U.T. maxim: 1,0
 H max.: 9,00 m
 Spatiu verde/lot: 35%
 Regim de inaltime: S/D+P+1E

STACONS proiectare & consultanta

ISO 9001:2015

Beneficiar: **UNGUREANU VASILE IOAN DANUT**

Nr. proiect: 16/2025

Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" 3rd Arad, Loc. Arad, C.F. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)

Faza: PUZ

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

Scara: 1:1000 Form: A2

Data: luna 2025

PROIECTAT: arh. Crainic Dorin Paul

DESENAT: arh. Golban Nicoleta

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

RUR Paul Iustin P. CRAINIC arhitect D.E.F.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J1991000110028
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. 21655 din 19.09.2025

Către,
Ungureanu Vasile Ioan Dănuț

spre știință:

S.C. Stacons SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 21655 din 04.09.2025, prin care se solicită aviz de:

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

Elaborare PUZ și RLU aferent : Construire zonă rezidențială

Adresa obiectivului: loc. Arad, Intravilan, CF. 364144

Beneficiar: **Ungureanu Vasile Ioan Dănuț**

Adresa beneficiarului:

Certificat de Urbanism nr. 606 din 11.04.2025, în vederea întocmirii ~~PUZ~~, PUZ,
vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** alăturate prezentului Aviz privind propunerea

Proiectant: S.C. Stacons SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

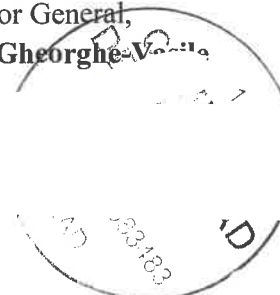
După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

acord (condiții, mențiuni, observații)

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 agreeați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică emis de Compania de Apă Arad SA.
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.

Președinte C.T.E.
Director General,
ing. Borha Gheorghe-Vasile





COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.



10116841/03 09 2025

95604

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 21655
04 SEP 2025
DATA DATE DE IDENTIFICARE

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 PLDH URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONA RESIDENTIALA
 - 1.2. Amplasament obiectiv(*1) Arad, Intravilan, CF. NR. 367/144 ARAD
 - 1.3. Beneficiar(*1) UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
 - Adresa(*4)
 - Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria
 - Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. cont banca
 - 1.4. Proiect nr. (*1) 16/2025 Elaborator(*1) SC STACOHS SRL
 - 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 606/11.09.2025 Emis de Primăria Arad

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1):
ARAD - INTRAVILAN, CF. NR 367/144 Arad.

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
.....
2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚII 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)
SC STACOHS SRL
ing. Stancu Ioan

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

AVIZ FAVORABIL

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

*) C.A. ARAD, Director general,
ing. Borha Gheorghe Vasile,



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

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

- L. 213/17.11.1998-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	branșare	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 00000280001

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).

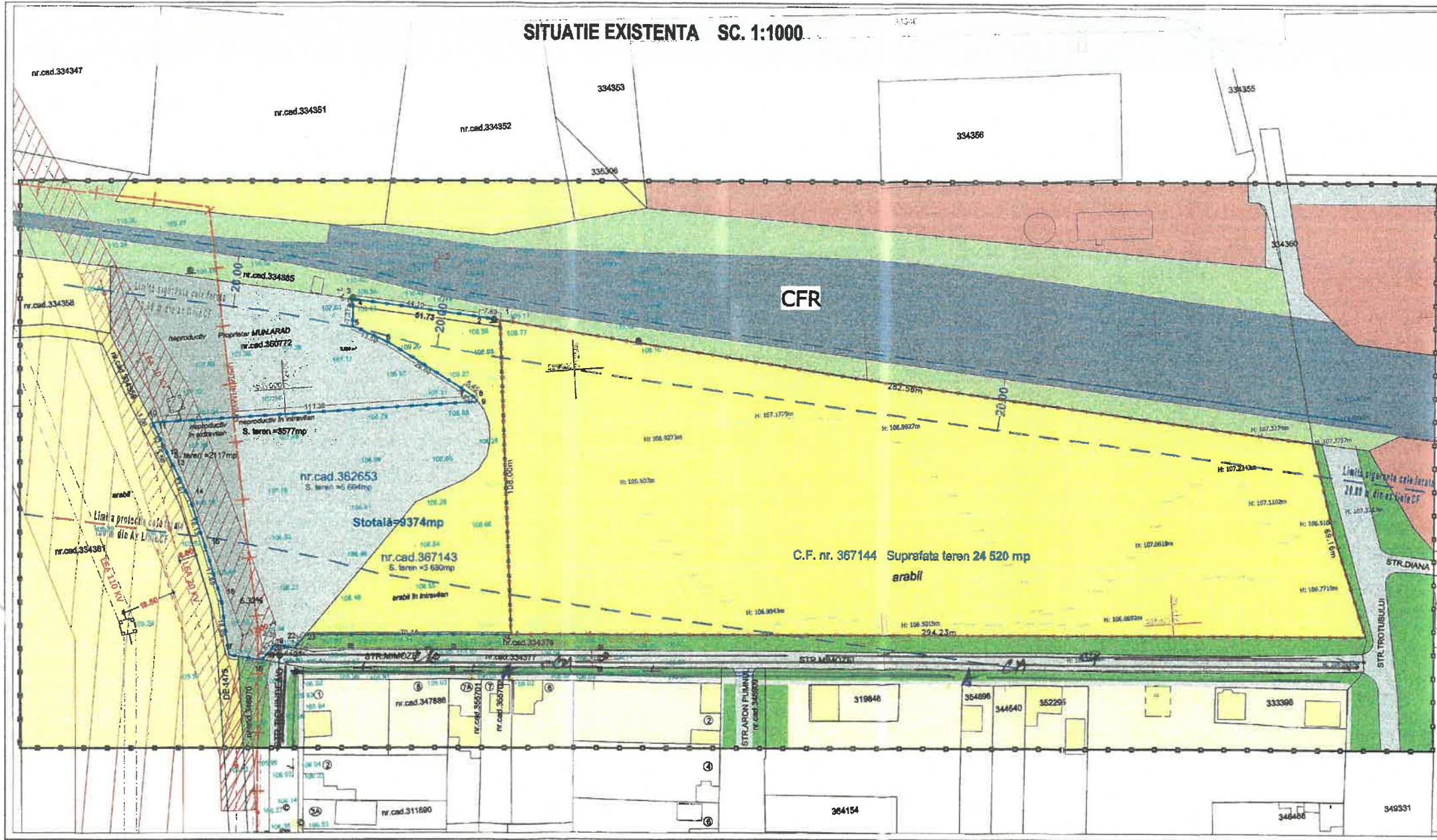
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

(*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 fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(1,1+1)	
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.058
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m

Sistem de proiecte Stereografic-1970 Sistem elipsoidic Hava Heger-1975

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Realizare ZONA REZIDENTIALA"

- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERoviARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel M.N.
 - Aerație rețea gaz
 - Cote din teren pentru gaze naturale
 - Stâlpi joasă tensiune cu luminat
 - Linie electrică aeriană pe stâlpi de beton
 - Stâlpi de înaltă tensiune
 - Stâlpi telefon
 - Limita intravilan
 - Panajet metalic
 - Grău de canal în rigole șezet, cu gratar de acoperire
 - Hidrant
 - Cămin de vizitare

COMPANIA DE
DIE
SIA



STACONS proiectare & consultanță		ISO 9001:2015		Benevolitar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT		Nr. proiect: 102025	
TITLUL PROIECT: Elaborare PUZ și RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA"		Faza: PUZ		TITLUL PLANȘII: SITUATIE EXISTENTA		Planșă nr.: 02 URB	
DEFINICIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A3/A2			
REF. PROIECT	arh. Cristian Dorin Paul						
PROIECTAT	arh. Cristian Nicolae		Data: Iunie 2025				
DESENAT	arh. Cristian Nicolae						

— A — conductă apă existentă
— CM — canal menajer existent
— CR — canal pluvial existent

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

Vasile Ioan Danut Ungureanu

AVIZ DE PRINCIPIU

215143959/04.09.2025

Stimate domnule/doamnă Vasile Ioan Danut Ungureanu,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215143291 din 03.09.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA** din Județul ARAD, **Strada: Fn, Nr: FN, Bloc: -, Ap: CF 367144, Nr.CF:367144**

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 04.09.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Adriana
Bodnar

Digitally signed by Adriana
Bodnar
Date: 2025.09.04 12:42:05
+03'00'

Emitent,
Mădălin-Nicolae Crisan

Mădălin-
Nicolae
Crisan

Digitally signed
by Mădălin-
Nicolae Crisan
Date: 2025.09.04
09:06:34 +03'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Mădălin-Nicolae Crisan

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

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



- | | |
|--|---|
| Imobil ce face scopul avizului | Imobile |
| Retea in lucru | Retea Presiune Medie |
| Retea Presiune Joasa | Retea Presiune Redusa |

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215143959/04.09.2025

Madalin-Nicolae Crisan



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ARAD

Str. Toth Sandor nr. 6/D, Arad,
jud. Arad, România
CIF 29275212
www.anif.ro

Tel. 0257.28.09.55
Fax. 0372.00.74.54
arad@anif.ro



Nr. 216 / 25.09.2025

Către: UNGUREANU VASILE-IOAN DĂNUȚ,

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr. 185 din 09.09.2025, în vederea obținerii avizului ANIF pentru PUZ privind lucrarea „Construire zonă rezidențială”, conform certificatului de urbanism nr. 606/11.04.2025, teren situat în intravilanul județului Arad, conform C.F 367144, vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Director

ALEXANDRU

ARAD * AGENTIA

AVIZ nr. 295 / 08.09.2025
pentru amplasament și/sau branșament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

1. Denumire Elaborare PUZ si RLU pentru construire zona rezidentiala

2. Amplasament Jud. Arad, Mun. Arad, intravilan, CF nr. 367144 Arad

3. Beneficiar Ungureanu Vasile Ioan Danut

4. Proiect Nr. 16/2025 elaborator SC STACONS SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI

2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI SI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ

24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 606 din 11.04.2025, respectiv pana la 11.04.2027 .

4. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiții

-Fara conditii.

Data: 25/09/08

Director
(SOCIETATEA)



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.290.970, din 08.09.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

UNGIUREANII VASILE-IOAN-DĂNUȚ

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Elaborare Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) pentru construire zonă rezidențială.”, situată în mun. Arad, extravilan, jud.Arad, CF 367144 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 606, din 11.04.2025 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 04.09.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

p.ȘEFUL POLIȚIEI
ADJ AL ȘEFULUI
Comisar de poliție
NICA ION

MUNICIPIULUI ARAD Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER
POLIȚIEI MUNICIPIULUI



Comisar de poliție,
ISTRATE ADRIANA



MUNICIPIUL ARAD

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



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.110543/Z1/ 20.IAN. 2026

Către,

Domnul Ungureanu Vasile Ioan Dănuț, Arad

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistemare a Circulației pentru documentația Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire zona rezidențială”, la adresa, jud. Arad, mun. Arad, intravilan, identificat prin CF NR. 367144 ARAD.

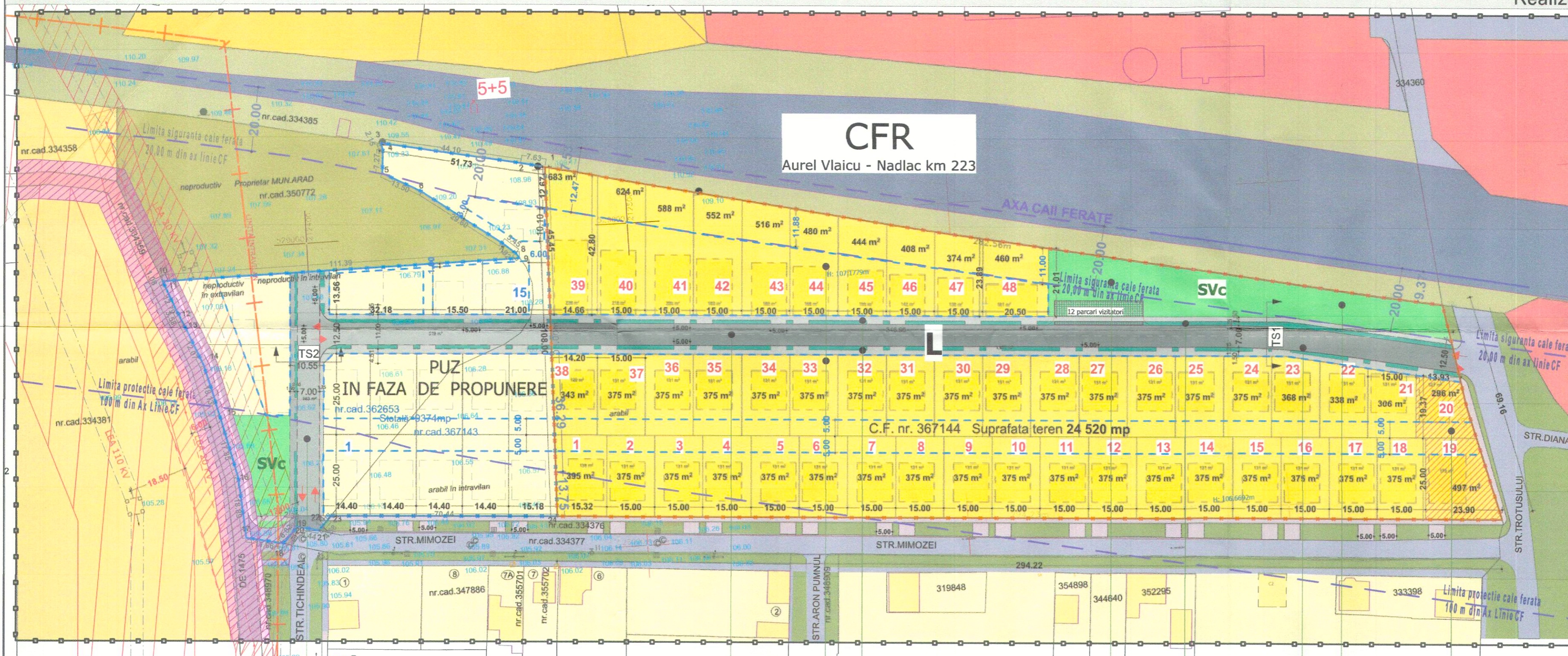
În urma analizării documentației în ședința din data de 15.01.2026, Comisia de Sistemare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

**PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR**

SERGIU COSMIN VLAD



	Nume prenume	Funcția	Semnătură	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		19 IAN. 2026
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		19.IAN. 2026
Întocmit:	George Stoian	Secretar		19.01.2026
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		19. IAN, 2026



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSE**
- LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - Svc - SPATIU VERDE COMPACT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUSE PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

CFR
Aurel Vlaicu - Nadlac km 223

PUZ
IN FAZA DE PROPUNERE

C.F. nr. 367144 Suprafata teren 24 520 mp

Zone functionale

L - Functiune dominantă - zona rezidentiala

Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ISOLATE SAU CUPLATE

Functiuni complementare

Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ISOLATE SAU CUPLATE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI ALINIAMENT

Svc - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR TEHNICO-EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde/lot: 35%

Regim de inaltime: S/D+P+1E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL:	94 000	100,00	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100.0	-	-
Zona locuire	-	-	19 323	78.8 (35)
(din care suprafata maxim construita)	-	-	-	-
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2.1
Spatiu verde compact	-	-	1 544	6.3
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m

System de proiectie Stereografic-1970 ; Sistem altimetric Marea Neagra-1975

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrică aeriana pe stâlpi de beton
 - Stalp de inalta tensiune
 - Stalp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare



STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1000
SEF PROIECT	arh.Cranic Dorin Paul		Format: A2
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: Iunie 2025
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		

Beneficiar:	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect:	16/2025
Titlu proiect:	Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA"	Faza:	PUZ
Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.:	03 URB

Arhitect la 18.12.2025 nr. 110543/2001.2020



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.4489/Z1/04.02.2026

Către,

UNGUREANU VASILE IOAN DANUȚ,

Referitor la lucrarea „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ” INTRAVILAN ARAD, CF 367144 ARAD, beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUȚ.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.7643/29.01.2026 nr.4489/21.01.2026, 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.Accesul existent se va desființa iar noul acces se va realiza pe amplasamentul propus;
- 4.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 5.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
6. 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;
7. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.89/1997,nr.98/1998,nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.606 din 11.04.2025;
8. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 9.Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 10.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 11.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

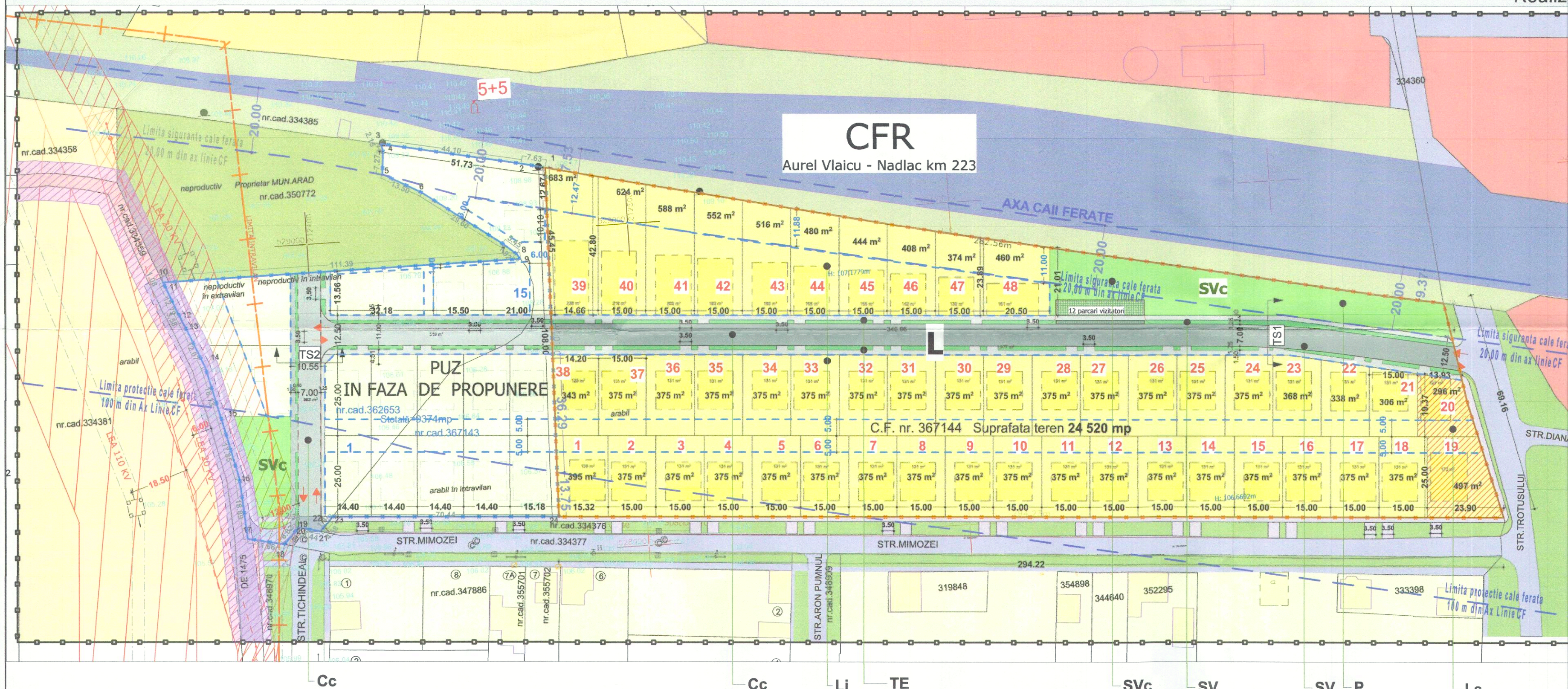
PREȘEDINTE,

Semnata de către:

Florea Liliana

Data: 04.02.2026 15:57:53

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbes	referent	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 04.02.2026 14:56:46
George Stoian	membriu	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 04.02.2026 11:11:21



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SVC - SPATIU VERDE COMPACT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUISA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

Zone functionale
L - Functiune dominantă - zona rezidentiala
 LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
Funcțiuni complementare
 Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT
 Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
 P - ZONA PARCARE VIZITATORI
 SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
 SVC - SPATIU VERDE COMPACT
 TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
 C.U.T. maxim: 1.0
 H max: 9,00 m
 Spatiu verde/lot: 35%
 Regim de inaltime: S/D+P+1E



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL:	94 000	100,00	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100.0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 323 (6 763)	78.8 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2.1
Spatiu verde compact	-	-	1 544	6.3
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m

Sistem de proiectie Stereografic-1970 / Sistem altimetric Marea Neagra-1975

Legendă

- Limita de proprietate
- Construcții
- Limită imobile vecine
- Cota nivel MN
- Aerisire reea gaz
- Cutie din fonta pentru gaze naturale
- Stâlp joasă tensiune cu iluminat
- Linie electrică aeriana pe stâlpi de beton
- Stalp de inalta tensiune
- Stalp telefon
- Limita intravilan
- Parapet metallic
- Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
- Hidrant
- Camin de vizitare

STACONS
 proiectare & consultanta

SEF PROIECT: arh.Crainic Dorin Paul
 PROIECTAT: arh.Golban Nicoleta
 DESENAT: arh.Golban Nicoleta

ISO 9001 : 2015

Scara: 1:1000
 Format: A2

Data: iunie 2025

Beneficiar: **UNGUREANU VASILE IOAN DANUT**

Nr. proiect: 16/2025

Faza: PUZ

Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA"
 Jud.Arad, Loc.Arad, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI)

Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Plansa nr.: 03 URB

Anexa la PUZ nr. 4/2025/14.06.2024

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Nr. 1.123.283
din 22.09.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie



Către,

UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ

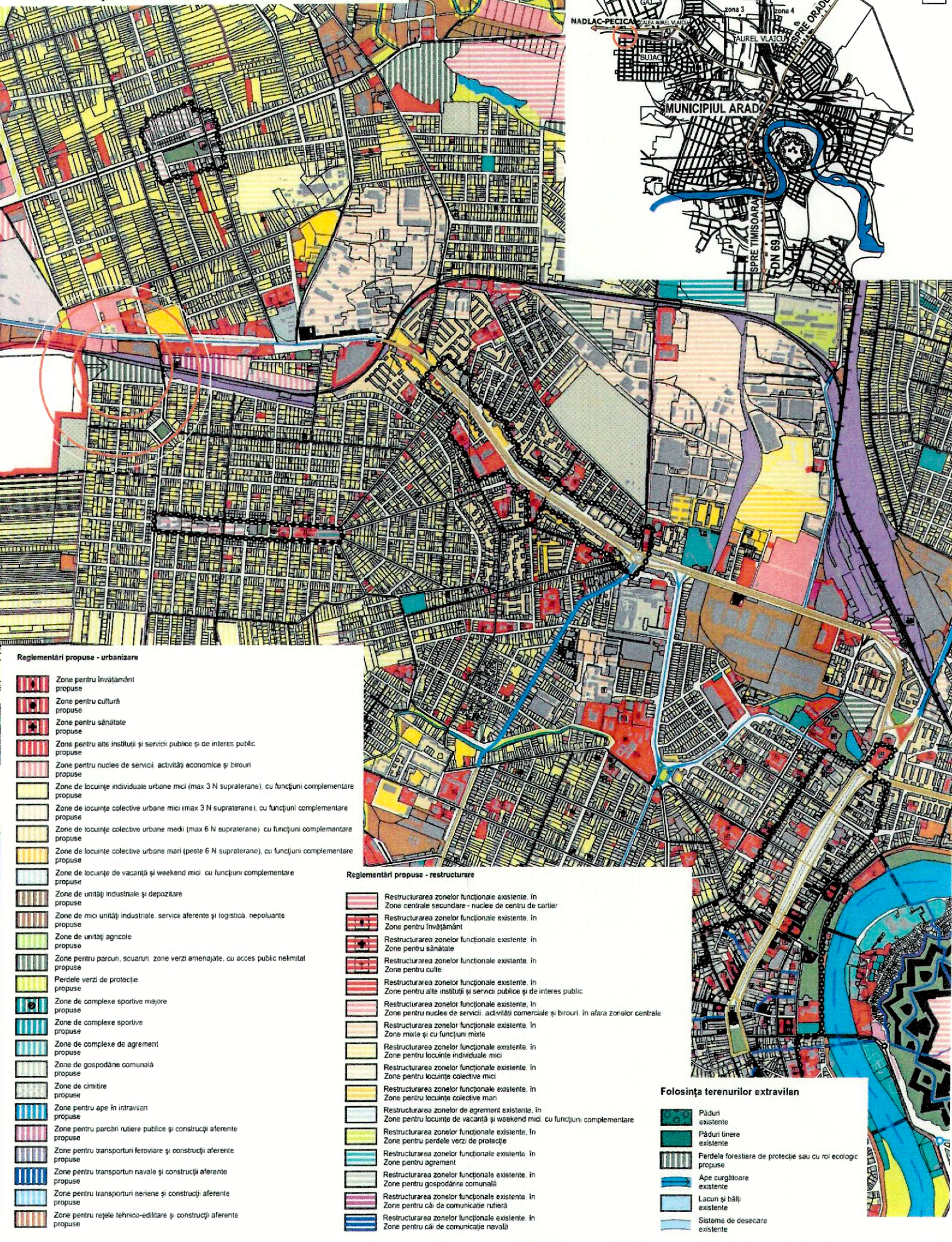
Lă cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.283 din 05.09.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.Z. și R.E.U. –CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ..., numărul ..., CF 367144, vă comunicăm că se **respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

(Î.)INSPECTOR ȘEF
Colonel

RENICH Robert-Valentin

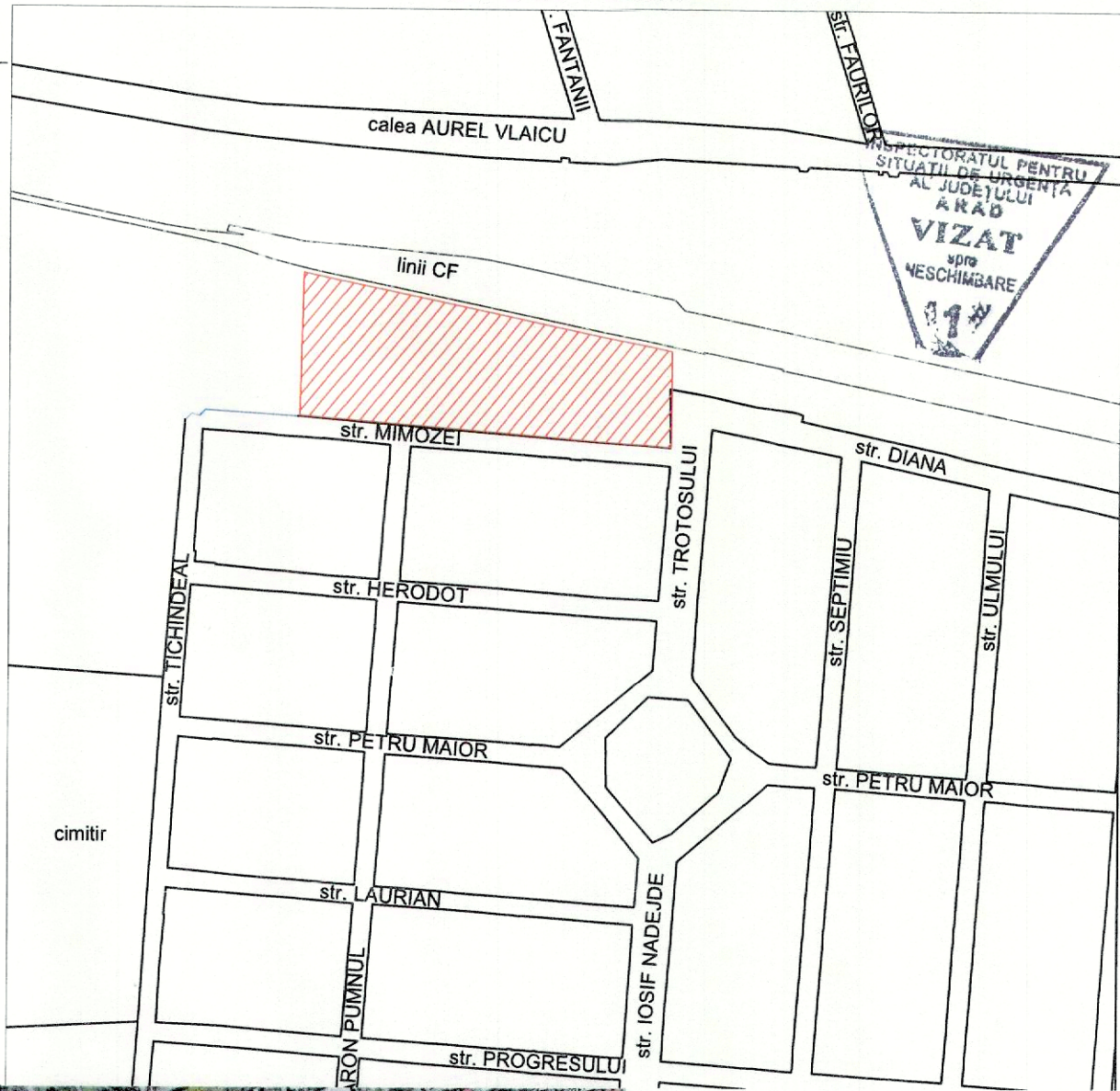
COLONEL MIHAI IONESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE



MUNICIPIUL ARAD

LIVADA
SANLEANI

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 SCARA 1:5000



RUR
 REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Paul Dorin P. CRAINIC
 arhitect
 DEF 6

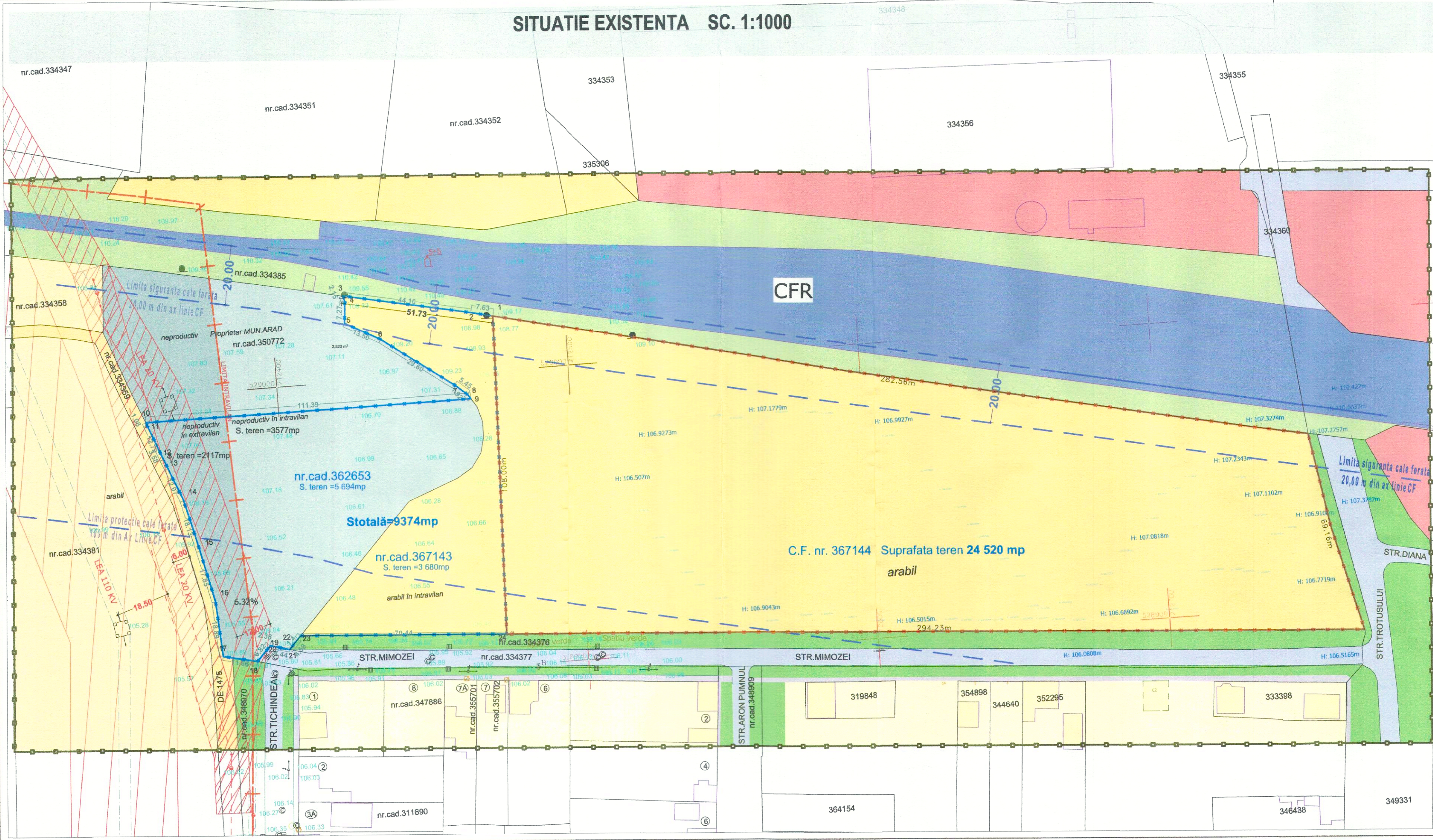
STACONS
 S.R.L.
 20214411967 • VINZROBIE BARABANCI • GIULI, RO393022

STACONS proiectare & consultanta <small>Universitatii Ovidius, nr. 6 Arad CP 311533 tel: 02522 2065 fax: 02522 2069 email: arad@stacons.com www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015 	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicoleta	SEMNATURA Scara: 1:5000 Format: A3 Data: iunie 2025	Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA " Jud.Arad, Loc.Arad, CF.nr.367144 Arad (str. Mimozei) Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA Plansa nr.: 01 URB

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Realizare ZONA REZIDENTIALA"



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m

Sistem de proiecte Stereografic-1970 ;Sistem altimetric Marea Neagra-1975

- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)



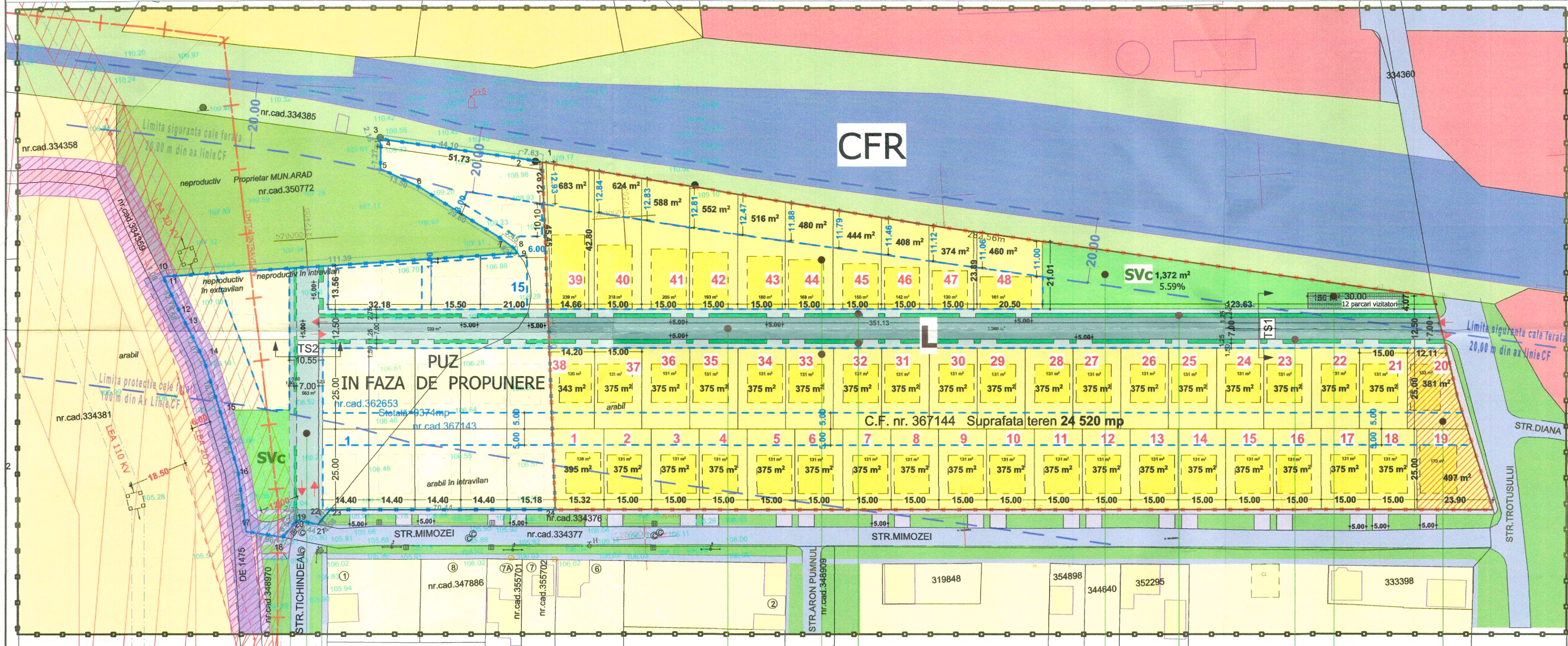
- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
 - Stalp de inalta tensiune
 - Stalp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazi, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare



STACONS proiectare & consultanta	ISO 9001 : 2015
SEF PROIECT arh.Crainic Dorin Paul	PROIECTAT arh.Golban Nicoleta
DESENAT arh.Golban Nicoleta	

Scara: 1:1000	Format: A3/A2
Data: Iunie 2025	

Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect: 16/2025
Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA" Jud.Ar, Loc.Ar, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI)	
Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA	Faza: PUZ
	Plansa nr.: 02 URB



- LEGENDA:**
- DELIMITARE
 - ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
 - ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
 - CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE
 - CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSE
 - LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - Svc SPATIU VERDE COMPACT
 - CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE
 - CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAIE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUSE PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32,6	6 130	6,5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9,0	8 415	9,0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6,5	6 097	6,5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4,1	3 882	4,1
Zona servicii si comert	6 130	6,5	6 130	6,5
Zona locuire	7 440	7,9	31 960	34,0
Cai de comunicatie	17 550	18,7	17 550	18,7
Spatii verzi aliniament	13 836	14,7	13 836	14,7
TOTAL:	94 000	100,0	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100,0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 495 (6 823)	79,5 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12,2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2,1
Spatiu verde compact	-	-	1372	5,6
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0,6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

Zone functionale
L - Functiune dominantă - zona rezidentiala
 LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
Funcțiuni complementare
 Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT
 Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
 P - ZONA PARCARE VIZITATORI
 SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
 Svc - SPATIU VERDE COMPACT
 TE - CULOAR TEHNICO-EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
 C.U.T. maxim: 1.0
 H max.: 9.00 m
 Spatiu verde/lot: 35%
 Regim de inaltime: S/D+P+1E

INVENTAR DE COORDONATE
 Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
118	529018.648 212475.471	123.230
110	528991.215 212595.609	139.858
87	528962.623 212732.513	19.494
78	528958.973 212751.662	32.679
79	528926.761 212757.167	36.532
57	528891.312 212765.998	294.226
0	528910.695 212472.411	107.996

S (Cad367144)=24520.06mp P=754.016m
 Sistem de proiecte Stereografic-1970 / Sistem altimetric Marea Neagra-1975

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
 - Stalp de inalta tensiune
 - Stalp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare

STACONS proiectare & consultanta
 Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)

ISO 9001:2015

Beneficiar: **UNGUREANU VASILE IOAN DANUT**

Nr. proiect: 16/2025

Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)

Faza: PUZ

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

Scara: 1:1000

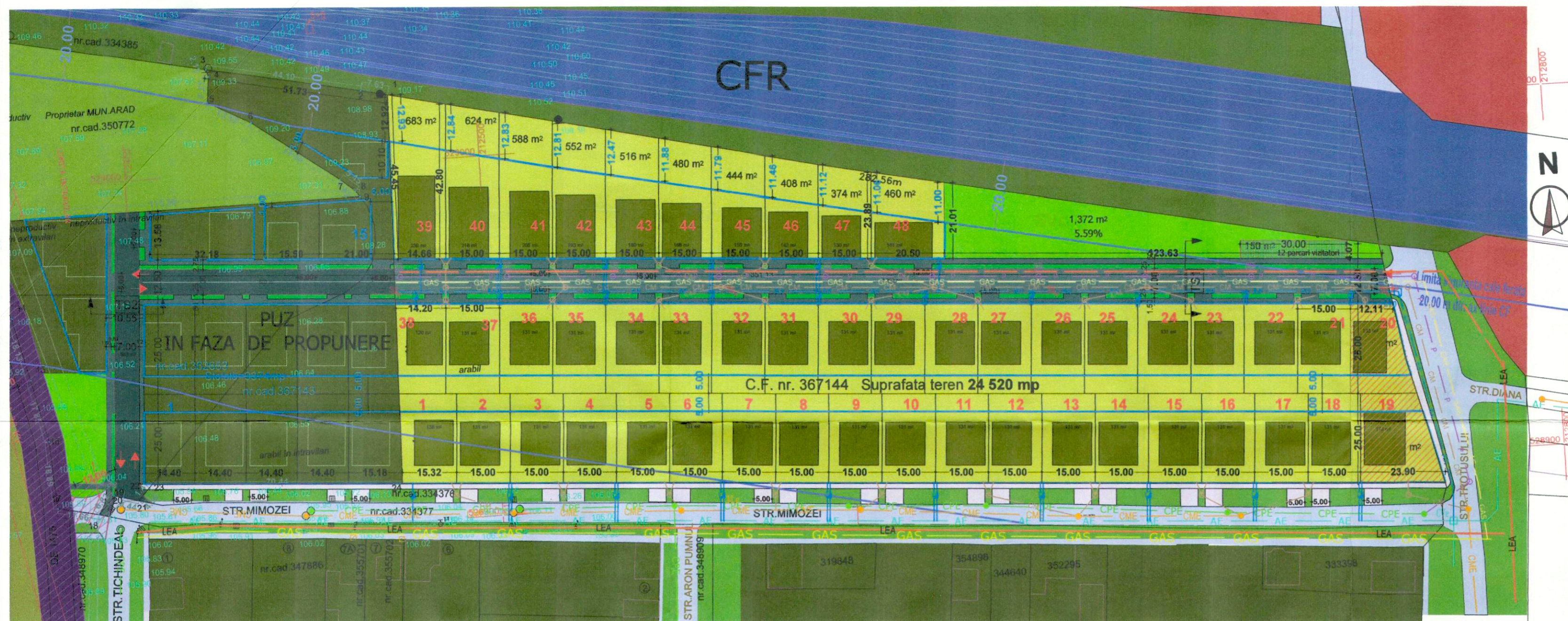
Forma: A2

Data: Iunie 2025

SPECIFICATIE: arh. Crainic Dorin Paul

SEMNAT: arh. Golban Nicoleta

DESENAT: arh. Golban Nicoleta



**REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000
PUZ**



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
- LIMITA INTRAVILANULUI

ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
- ZONA LOCUIRE
- ZONA UNITATI SERVICII
- SPATIU VERDE ALINIAMENT

CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE

- CAI DE COMUNICATIE - DE
- CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

- Li - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
- Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
- POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca ampranta maxima)
- LIMITA EDIFICABIL
- SVc SPATIU VERDE COMPACT

CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE

- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
- PARCARI VIZITATORI
- TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
- STRADA PROPUSA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

Zone functionale

- L - Functiune dominanta - zona rezidentiala
- Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
- Funcțiuni complementare
- Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMI
- Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
- P - ZONA PARCARE VIZITATORI
- SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
- SVc - SPATIU VERDE COMPACT
- TE - CULOAR TEHNICO-EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde/lot: 35%
Regim de inaltime: S/D+P+1E

LEGENDA Retele edilitare

- AE - Retea alimentare apa rece - existenta
- AR - Retea alimentare apa rece - propusa
- CME - Retea canalizare menajera gravitationala - existenta
- CM - Retea canalizare menajera gravitationala - propusa
- CPE - Retea canalizare pluviala gravitationala - existenta
- P - Retea canalizare pluviala gravitationala - propusa
- LEA - Retea alimentare cu energie electrica - existenta
- LEA - Retea alimentare cu energie electrica - propusa
- GAS - Retea alimentare cu gaz - existenta
- GAS - Retea alimentare cu gaz - propusa
- CAMIN APOMETRU - propus
- C.Ve - CAMIN DE VANE DE APA - existent
- C.Vp - CAMIN DE VANE DE APA - propus
- CAMIN CANAL MENAJER - existent
- CAMIN CANAL MENAJER - propus
- CAMIN CANAL APE PLUVIAL - existent
- CAMIN CANAL APE PLUVIAL - propus
- GURA DE SCURGERE APE PLUVIALE - propus
- HIDRANT EXTERIOR SUPRATERAN SAU SUBTERAN - propus.

*** POZITIA EXACTA A RETELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILII LA FAZA DTAC**

NOTE:

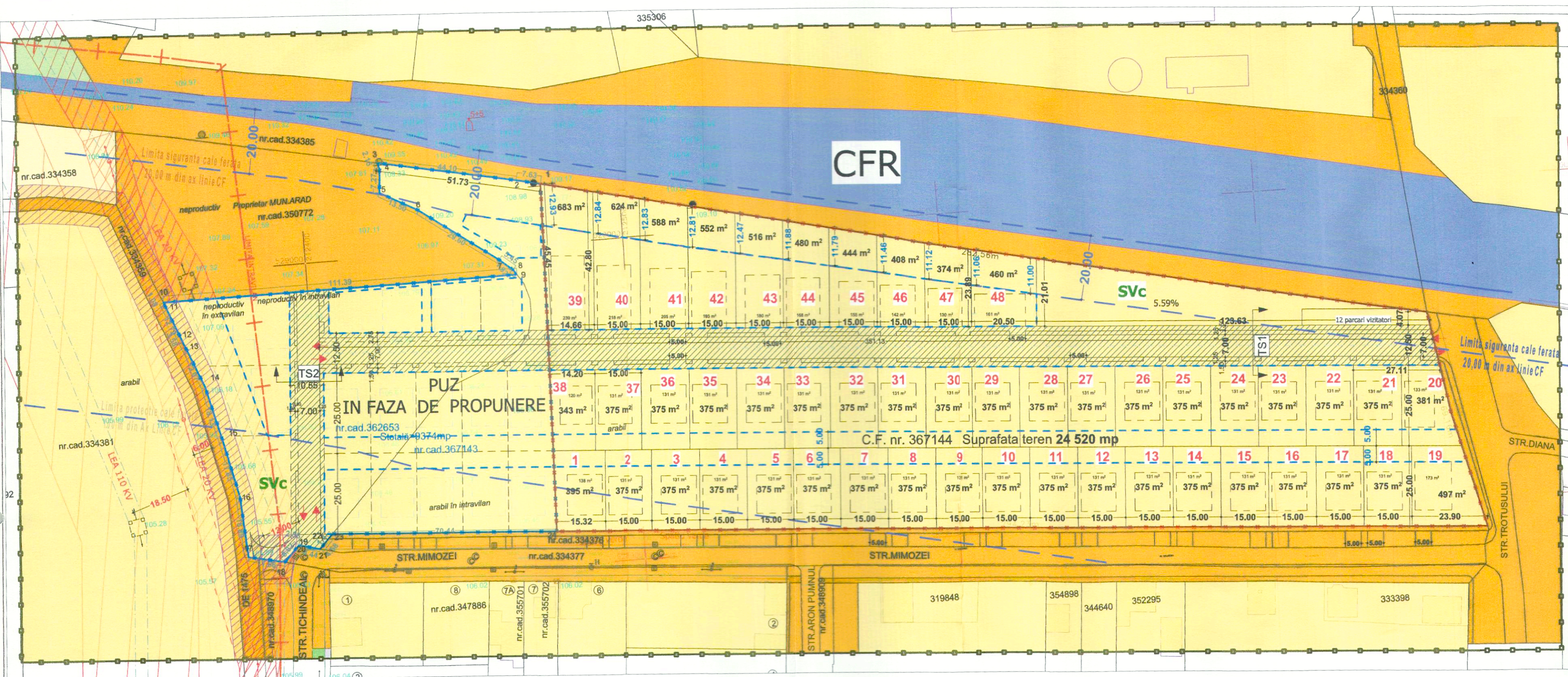
- Daca la faza urmatoare de proiectare se va constata prin avizele emise de Compania de Apa Arad ca reseaua existenta nu are capacitatea necesara pentru a asigura debitul si presiunea investitiei propuse, sau cotele caminelor existente sunt mai sus decat este necesar a se prelua retelele existente de canalizare, se vor lua masurile necesare impuse prin avize (ex. extindere/schimbare retele, statii de pompare canalizare).
- Se va respecta tehnologia de montaj specifică fiecărui material și echipament, precum și indicațiile producătorului.
- Se vor respecta normativele specifice de executie pentru fiecare tip sau categorie de lucrare.
- TOATE TRECRERILE PRIN PEREȚI SE VOR PREVEDEA CU PROTEȚII SE vor respecta:
- Normele Generale de Protecția Muncii elaborate de Ministerul Muncii și Protecției Sociale în colaborare cu Ministerul Sănătății
- Legea Protecției Muncii - Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalații sanitare și de încălzire
- Normele Generale de Prevenire și Stingere a Incendiilor
- prevederile Legii nr.10/1995 cu modificarile aduse prin legea nr.123/2007, modificata si completata ulterior de legea nr.163/2016



<p>STACONS proiectare & consultanta</p>		<p>ISO 9001:2015</p>		Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATAURA	Scara: 1:1000	Format: A2	Faza: S.O. - P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Crainic Dorin Paul				
PROIECTAT	ing. Petru Tataru				
DESENAT	ing. Petru Tataru		data: Iulie 2025		Planșa nr.: 04
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire "ZONA REZIDENTIALA"				Jud. Arad, mun. Arad, C.F. nr. 367144 Arad (str. Mimozei)	
Titlu planșa: REGLEMENTARI EDILITARE					

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Realizare ZONA REZIDENTIALA"



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
- LIMITA INTRAVILANULUI
- POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
- LIMITA EDIFICABIL

ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE

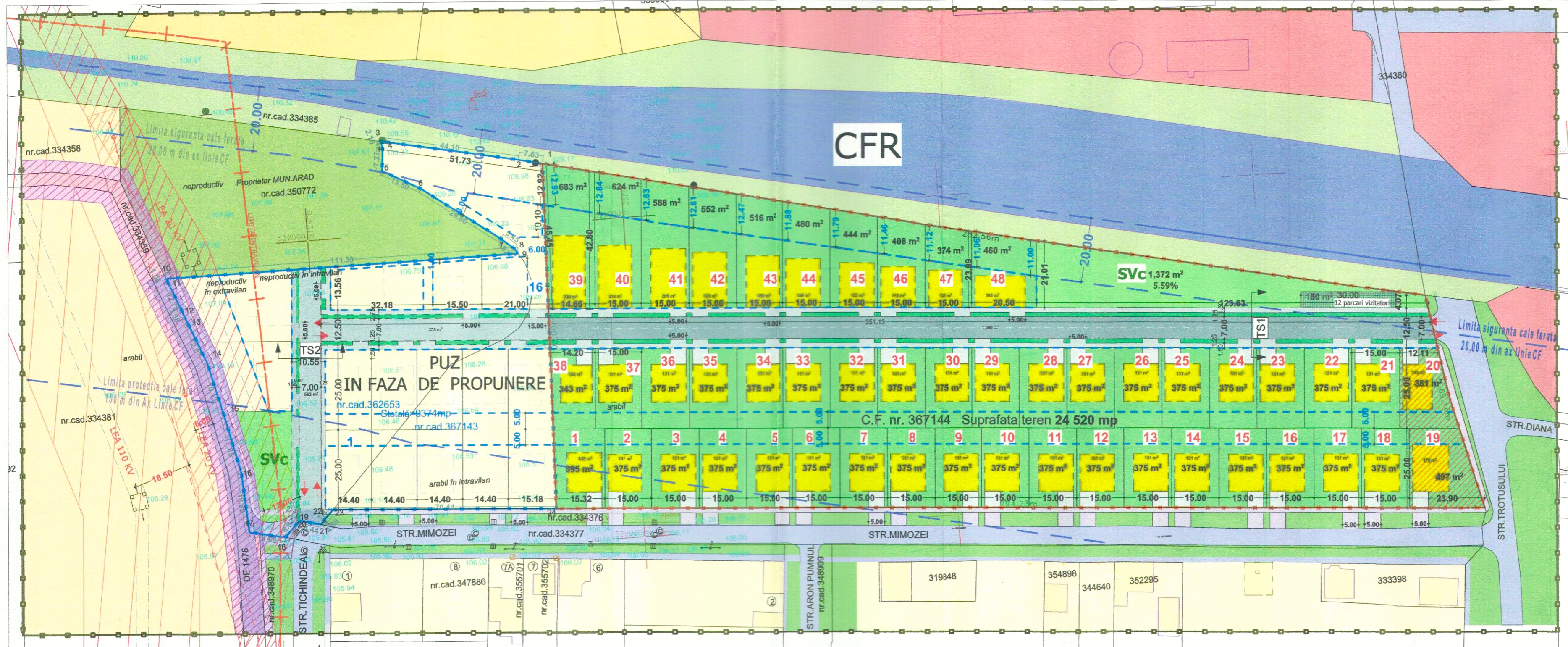
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN
 - a) DOMENIUL PUBLIC
 - TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - b) DOMENIUL PRIVAT
 - TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATIA TERENURILOR
 - DRUM PRIVAT CU POSSIBILITATEA DE CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC
 - DRUM pentru asigurarea unei conexiuni dintre drumul propus la incinta, str. MIMOZEI si DE 1476 drum de 7.00 m cu trotuare



<p>STACONS proiectare & consultanta</p>		<p>ISO 9001 : 2015</p>		Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT		Nr. proiect: 16/2025	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh. Crainic Dorin Paul arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta		SEMNATURA _____ _____ _____		Scara: 1:1000 Format: A2 Data: iunie 2025	
Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)				Faza: PUZ		Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR Plansa nr.: 05 URB	



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- Li - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima 35%)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SV SPATIU VERDE / LOT 35%
 - SVC SPATIU VERDE COMPACT
 - ALEE IN LOT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAIE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUISA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI
- P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde/lot: 35%
Regim de inaltime: S/D+P+1E



<p>STACONS proiectare & consultanta</p>		<p>ISO 9001:2015</p>		Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT		Nr. proiect: 16/2025	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh. Crainic Dorin Paul arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicolai		SEMNATURA 		Scara: 1:1000 Format: A2 Data: iunie 2025	
Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (Str. MIMOZEI)				Faza: PUZ		Titlu plansa: MOBILARE URBANA Plansa nr.: 06 URB	

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.123.284
din 22.09.2025
Exemplar nr. ___/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.284 din 05.09.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., străda ..., numărul ..., CF 367144, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

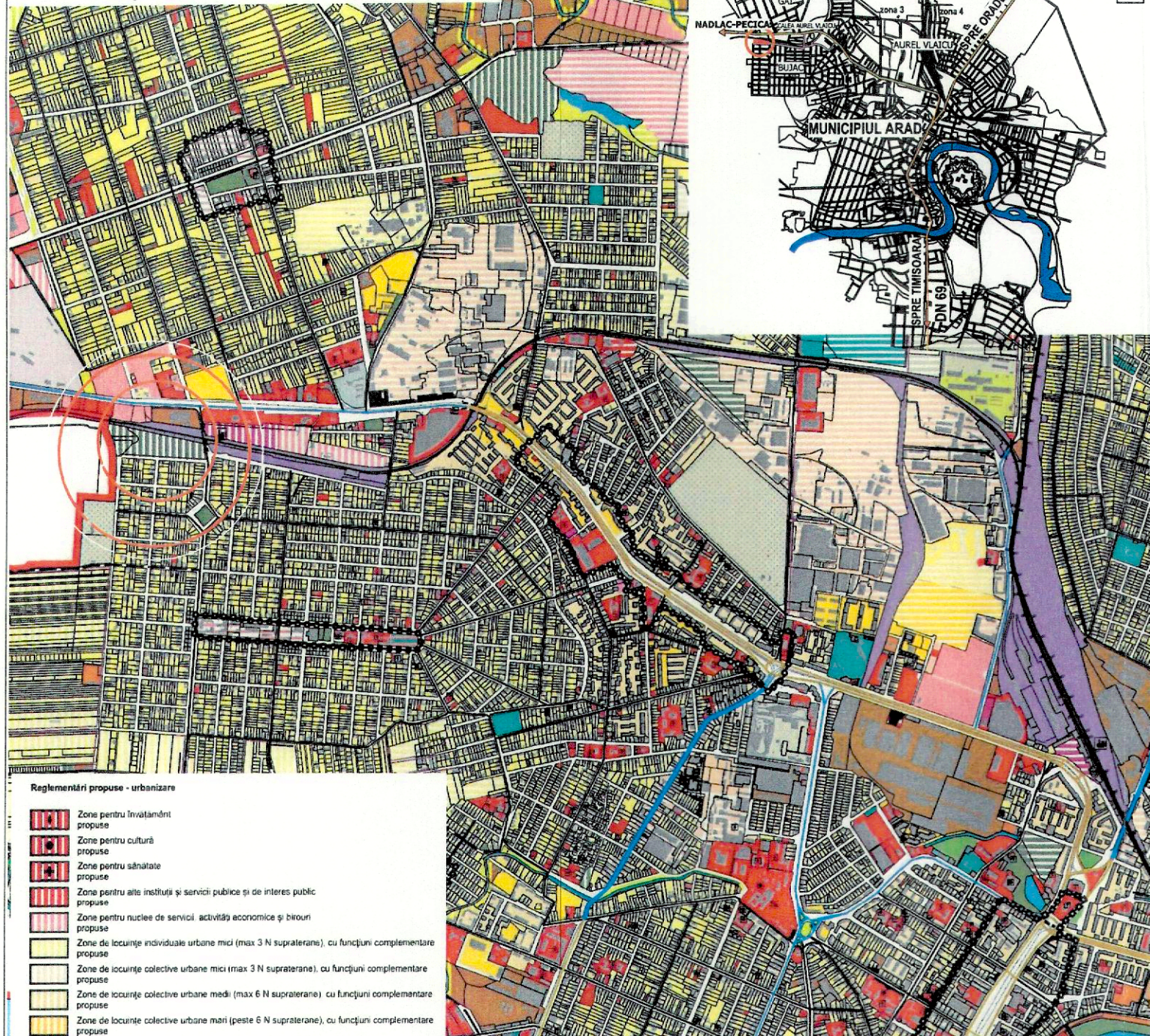
Cu stimă,

(Î.)INSPECTOR ȘEF

Colonel

RENICH Robert-Vak

1109.62
COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE

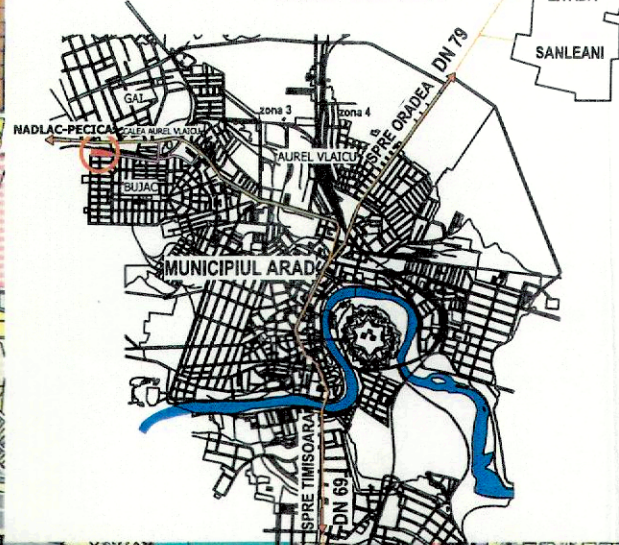


- Reglementări propuse - urbanizare**
- Zone pentru învățământ propuse
 - Zone pentru cultură propuse
 - Zone pentru sănătate propuse
 - Zone pentru alte instituții și servicii publice și de interes public propuse
 - Zone pentru nuclee de servicii, activități economice și birouri propuse
 - Zone de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supraetere), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe colective urbane mici (max 3 N supraetere), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraetere), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supraetere), cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de locuințe de vacanță și weekend mici, cu funcțiuni complementare propuse
 - Zone de unități industriale și depozitare propuse
 - Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante propuse
 - Zone de unități agricole propuse
 - Zone pentru parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, cu acces public nelimitat propuse
 - Perdele verzi de protecție propuse
 - Zone de complexe sportive majore propuse
 - Zone de complexe sportive propuse
 - Zone de complexe de agrement propuse
 - Zone de gospodărie comunală propuse
 - Zone de cimiterie propuse
 - Zone pentru ape în invăzământ propuse
 - Zone pentru parcuri rutiere publice și construcții aferente propuse
 - Zone pentru transporturi feroviare și construcții aferente propuse
 - Zone pentru transporturi navale și construcții aferente propuse
 - Zone pentru rețele tehnico-edilitare și construcții aferente propuse

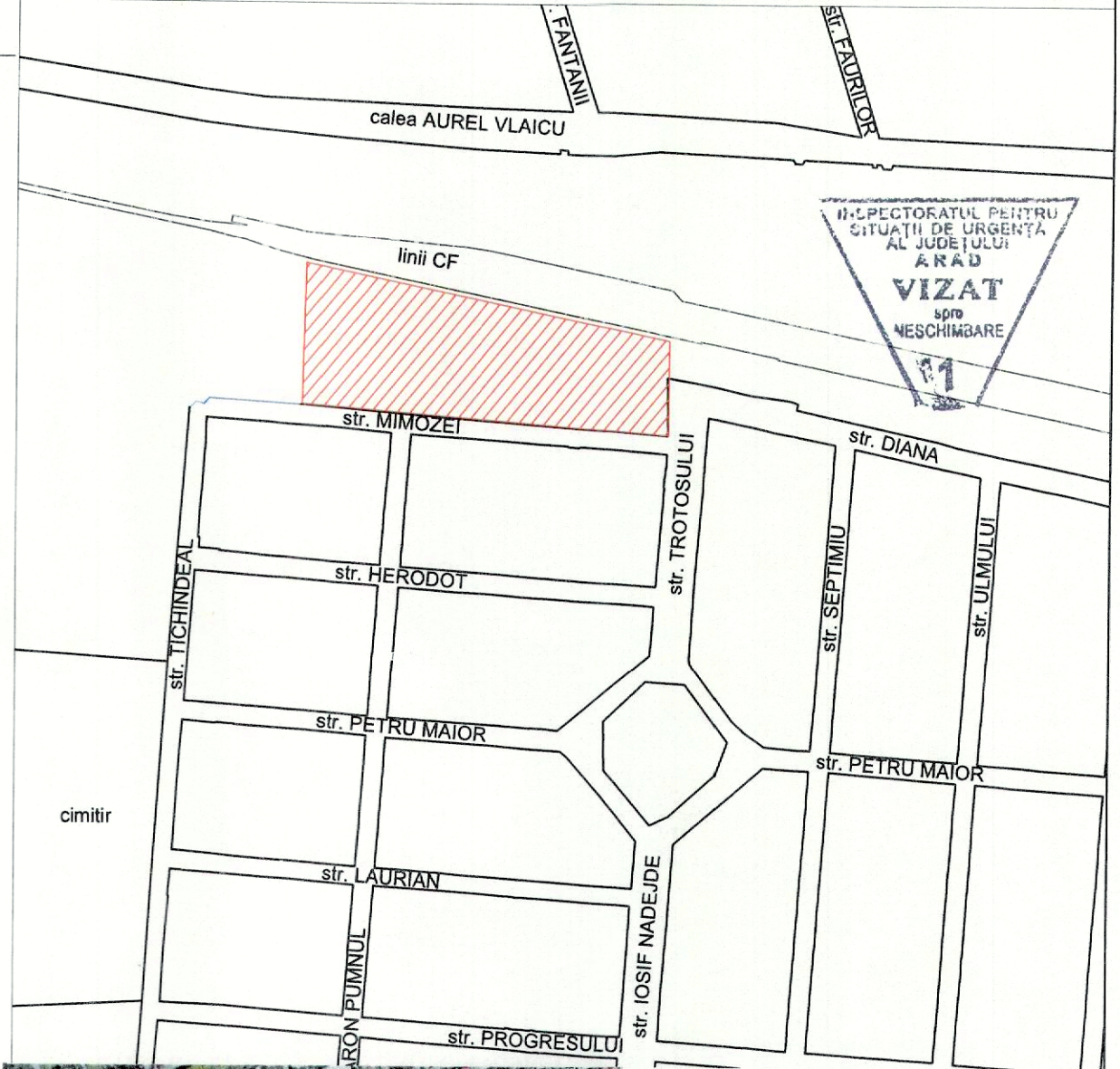
- Reglementări propuse - restructurare**
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone centrale secundare - nuclee de centru de cartier
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru învățământ
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru sănătate
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru alte instituții și servicii publice și de interes public
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru nuclee de servicii, activități comerciale și birouri, în afara zonelor centrale
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone medii și cu funcțiuni mixte
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe individuale mici
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mici
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mari
 - Restructurarea zonelor de agrement existente, în Zone pentru locuințe de vacanță și weekend mici, cu funcțiuni complementare
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru perdele verzi de protecție
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru agrement
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru gospodărie comunală
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru căi de comunicație rutieră
 - Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru căi de comunicație navală

- Folosința terenurilor extravilan**
- Păduri existente
 - Păduri liniere existente
 - Perdele forestiere de protecție sau cu rol ecologic propuse
 - Ape curgătoare existente
 - Lacuri și băi existente
 - Sisteme de desecare existente

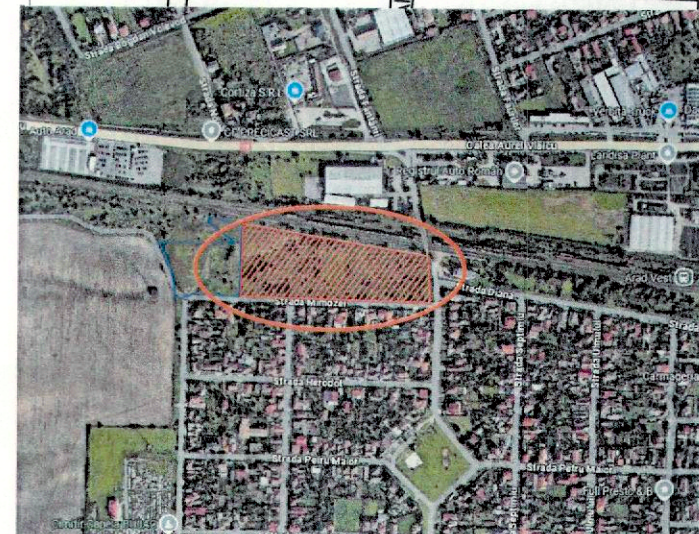
MUNICIPIUL ARAD



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 SCARA 1:5000



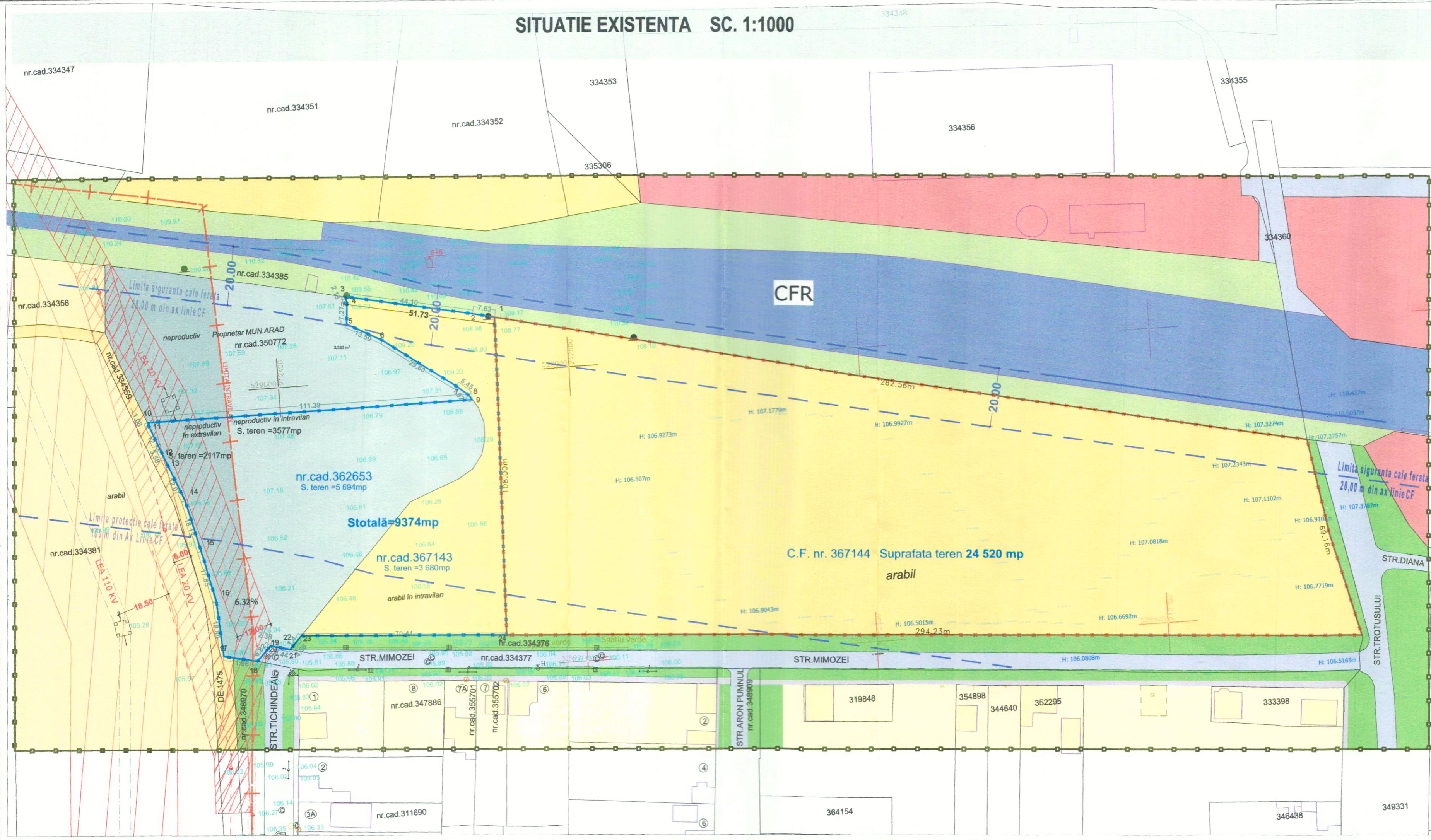
INSPECTORATUL PENTRU
 SITUATII DE URGENTA
 AL JUDETELUI
ARAD
 spre
VIZAT
 spre
 Neschimbare



RUR
 REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Paul Dorin P.
CRAINIC
 arhitect
 DEF 6
 STACONS S.R.L.
 REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS proiectare & consultanta <small>Bulevardul Central, nr. 6 Arad CP 310133 Tel: 02572 2960 Fax: 02572 2960 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicoleta	SEMNATURA Scara: 1:5000 Format: A3 Data: iunie 2025	Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA" Jud.Ar, Loc.Ar,ad, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI) Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA Plansa nr.: 01 URB

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528891.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m

Sistem de proiectie Stereografic-1970 ;Sistem altimetric Marea Neagra-1975

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Realizare ZONA REZIDENTIALA"

- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT

- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - 106.19 Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
 - Stalp de inalta tensiune
 - Stalp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazi, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare

STACONS
proiectare & consultanta

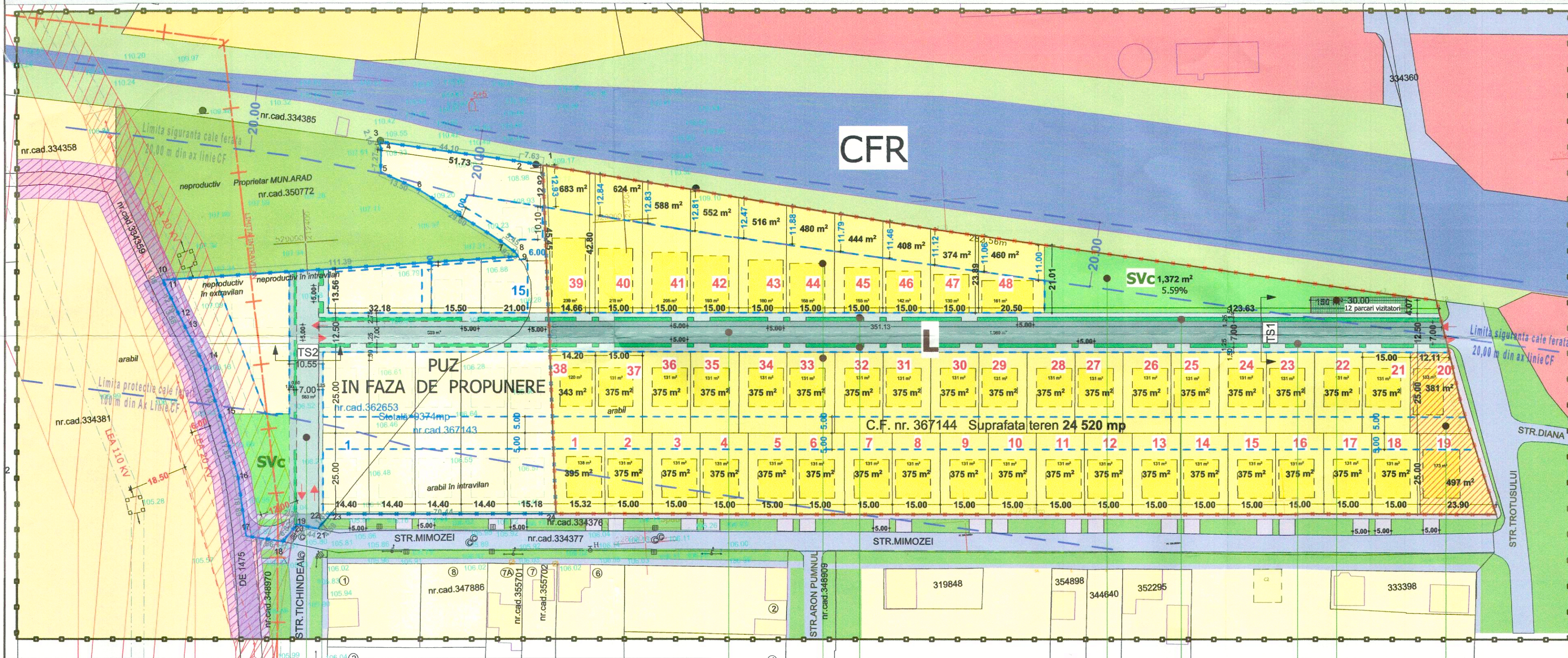
ISO 9001 : 2015

Scara: 1:1000
Format: A3/A2
Data: iunie 2025

Beneficiar:	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect:	16/2025
Titlu proiect:	Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI)	Faza:	PUZ
Titlu plansa:	SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr.:	02 URB



SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSE**
- LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - Svc SPATIU VERDE COMPACT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAIE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUSE PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

CFR

PUZ
IN FAZA DE PROPUNERE

C.F. nr. 367144 Suprafata teren 24 520 mp

- Zone functionale**
- L - Functiune dominantă - zona rezidentială
 - LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
 - Funcțiuni complementare
 - Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT
 - Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
 - P - ZONA PARCARE VIZITATORI
 - SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
 - Svc - SPATIU VERDE COMPACT
 - TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde/lot: 35%
Regim de inaltime: S/D+P+TE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL:	94 000	100,0	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100.0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 495 (6 823)	79.5 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2.1
Spatiu verde compact	-	-	1372	5.6
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

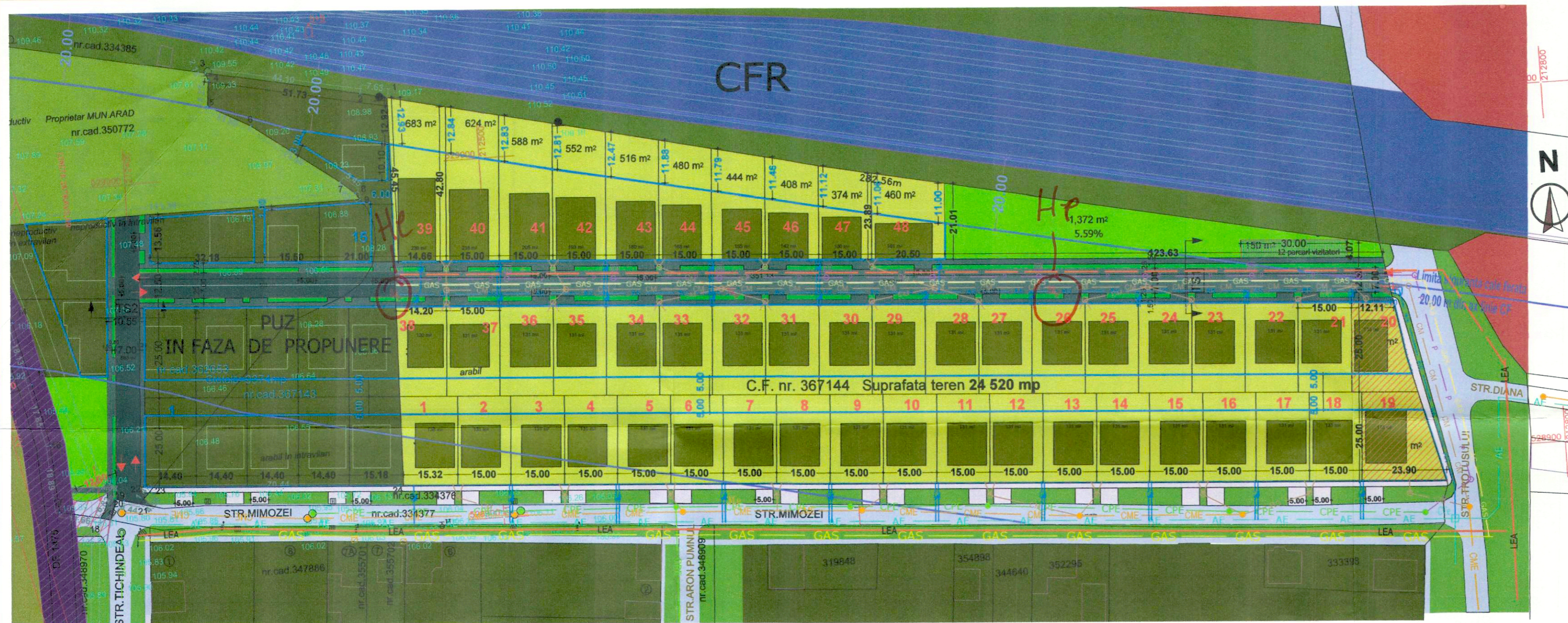
S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m

Sistem de proiecte Stereografic-1970 / Sistem altimetric Marea Neagra-1975

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
 - Stalp de inalta tensiune
 - Stalp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare



SPECIFICATIE		NUME	SEMANTICA	Scara:	Format:	Beneficiar:	Nr. proiect:
SEF PROIECT		arh.Crainic Dorin Paul		1:1000	A2	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	16/2025
PROIECTAT		arh.Golban Nicoleta		Data:		Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud.Arada, Loc.Arada, CF.nr.367144 Arad (str.Mimozei)	Faza: PUZ
DESENAT		arh.Golban Nicoleta				Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: 03 URB



**REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000
PUZ**

- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)

- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA**
- Li** - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls** - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SVc** SPATIU VERDE COMPACT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUSA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

Zone functionale

L - Functiune dominantă - zona rezidentiala

Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE

Funcțiuni complementare

Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMI

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI ALINIAMENT

SVc - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde/lot: 35%

Regim de inaltime: S/D+P+1E

- LEGENDA Retele edilitare**
- AE - Retea alimentare apa rece - existenta
 - AR - Retea alimentare apa rece - propusa
 - CME - Retea canalizare menajera gravitationala - existenta
 - CM - Retea canalizare menajera gravitationala - propusa
 - CPE - Retea canalizare pluviala gravitationala - existenta
 - P - Retea canalizare pluviala gravitationala - propusa
 - LEA - Retea alimentare cu energie electrica - existenta
 - LEA - Retea alimentare cu energie electrica - propusa
 - GAS - Retea alimentare cu gaz - existenta
 - GAS - Retea alimentare cu gaz - propusa
 - CA - CAMIN APOMETRU - propus
 - CVe - CAMIN DE VANE DE APA - existent
 - CVp - CAMIN DE VANE DE APA - propus
 - CC - CAMIN CANAL MENAJER - existent
 - CC - CAMIN CANAL MENAJER - propus
 - CC - CAMIN CANAL APE PLUVIAL - existent
 - CC - CAMIN CANAL APE PLUVIAL - propus
 - GR - GURA DE SCURGERE APE PLUVIALE - propus
 - HE - HIDRANT EXTERIOR SUPRATERAN SAU SUBTERAN - propus.

*** POZITIA EXACTA A RETELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILII LA FAZA DTAC**

NOTE:

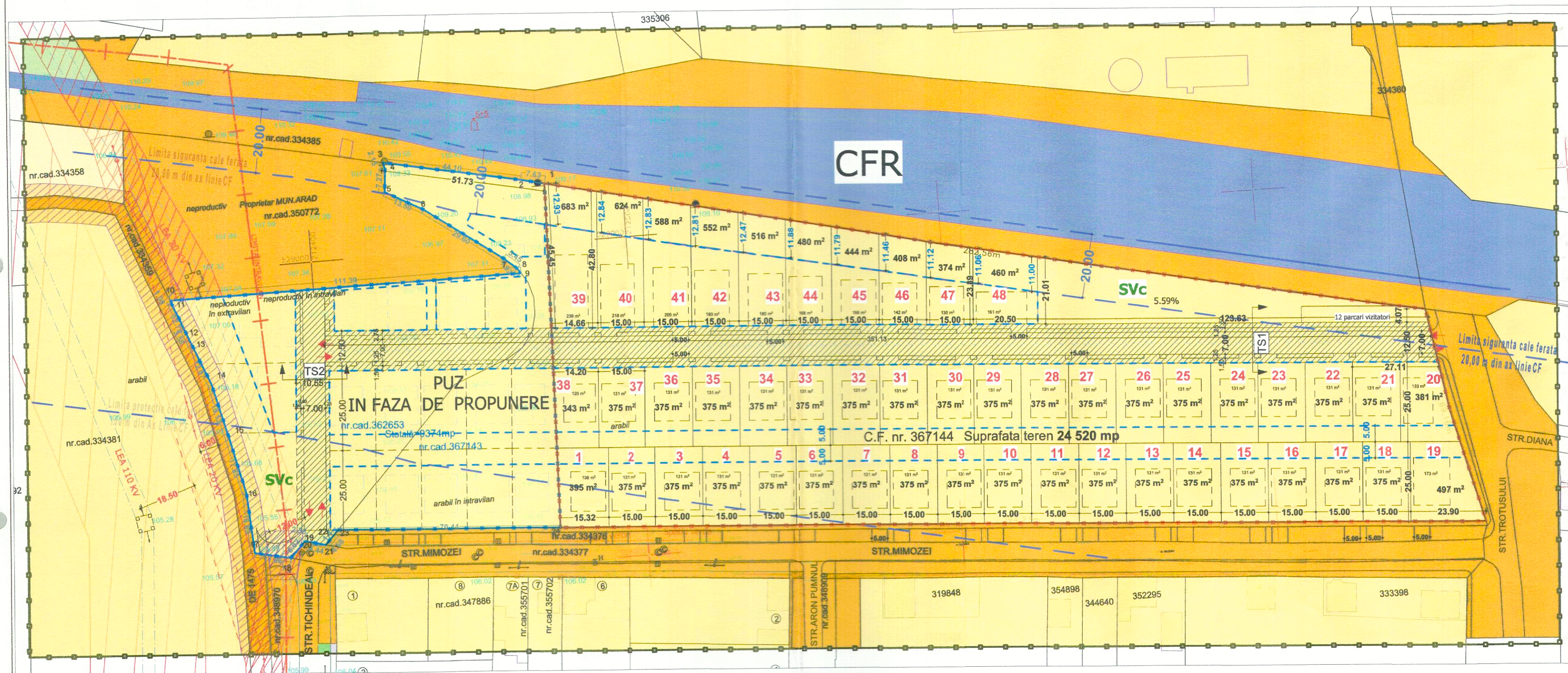
- Daca la faza urmatoare de proiectare se va constata prin avizele emise de Compania de Apa Arad ca reseaua existenta nu are capacitatea necesara pentru a asigura debitul si presiunea investitiei propuse, sau cotele caminelor existente sunt mai sus decat este necesar a se prelua retelele existente de canalizare, se vor lua masurile necesare impuse prin avize (ex. extindere/schimbare retele, statii de pompare canalizare).
- Se va respecta tehnologia de montaj specifică fiecărui material și echipament, precum și indicațiile producătorului.
- Se vor respecta normativele specifice de executie pentru fiecare tip sau categorie de lucrare.
- TOATE TRECERILE PRIN PEREȚI SE VOR PREVEDEA CU PROTECȚII
- Se vor respecta:
- Normele Generale de Protecția Muncii elaborate de Ministerul Muncii și Protecției Sociale în colaborare cu Ministerul Sănătății
- Legea Protecției Muncii - Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalații sanitare și de încălzire
- Normele Generale de Prevenire și Stingere a Incendiilor
- prevederile Legii nr.10/1995 cu modificarile aduse prin legea nr.123/2007, modificata si completata ulterior de legea nr.163/2016



				Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT	Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh. Crăinic Dorin Paul Ing. Petru Tataru Ing. Petru Tataru		SEMNATURA Scara: 1:1000 Format: A2 Data: Iulie 2025	
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud.Arad, mun. Arad, C.F. nr. 367144 Arad (str. Mimozei)				Faza: S.O. - P.U.Z.	
Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE				Plansa nr.: 04	

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Realizare ZONA REZIDENTIALA"



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
- LIMITA INTRAVILANULUI
- POSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
- LIMITA EDIFICABIL

ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
- LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV

ZONIFICARE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

a) DOMENIUL PUBLIC

- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

b) DOMENIUL PRIVAT

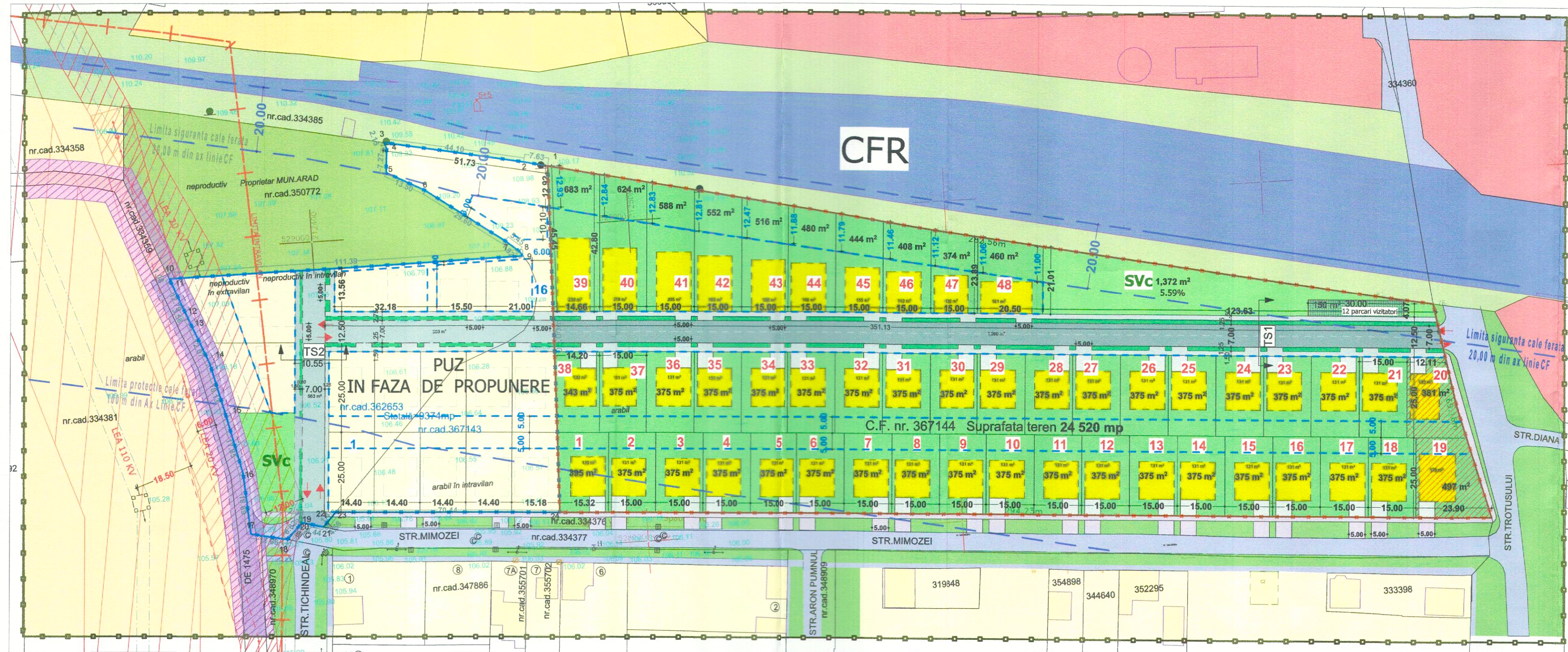
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

- DRUM PRIVAT CU POSIBILITATEA DE CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC
- DRUM pentru asigurarea unei conexiuni dintre drumul propus la incinta , str. MIMOZEI si DE 1475 drum de 700 m cu trotuare



STACONS proiectare & consultanta <small>Industria Chimica, nr. 8 Anul CP 20133 nr. 3257/2005 nr. 3257/2005 www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT Nr. proiect: 16/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Crainic Dorin Paul arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta	SEMNATURA Scara: 1:1000 Data: iunie 2025	Formate: A2 Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA" Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI) Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR Faza: PUZ Plansa nr.: 05 URB



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCATIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERoviARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- LI - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima 35%)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SV SPATIU VERDE / LOT 35%
 - SVC SPATIU VERDE COMPACT
 - ALEE IN LOT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAZE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUISA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

P.O.T. maxim:	35%
C.U.T. maxim:	1.0
H max.:	9.00 m
Spatiu verde/lot:	35%
Regim de inaltime:	S/D+P+1E



<p>STACONS proiectare & consultanta</p>		<p>ISO 9001:2015</p>		<p>Beneficiar:</p> <p>UNGUREANU VASILE IOAN DANUT</p>		<p>Nr. proiect:</p> <p>16/2025</p>	
<p>SPECIFICATIE</p>		<p>NUME</p>		<p>SEMNTATURA</p>		<p>Scara: 1:1000</p>	
<p>SEF PROIECT</p>		<p>arh.Crainic Dorin Paul</p>		<p>Format: A2</p>		<p>Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire " ZONA REZIDENTIALA "</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>arh.Golban Nicoleta</p>		<p>Data: iunie 2025</p>		<p>Jud.Arada, Loc.Arada, CF.nr.367144 Arad (str. MIMOZEI)</p>	
<p>DESENAT</p>		<p>arh.Golban Nicoleta</p>		<p>Titlu plansa: MOBILARE URBANA</p>		<p>Faza: PUZ</p>	
						<p>Plansa nr.: 06 URB</p>	



DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic
Nr.3/6/1/43/12.01.2026
Aviz Nr. 178 – ALG – 2025

Tel/Fax:0256226603, CFR :133081; 133082

Către UNGUREANU VASILE IOAN DANUȚ

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

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara în ședința de avizări din data de **22 DECEMBRIE 2025** a analizat solicitarea înaintată de **UNGUREANU VASILE IOAN DANUȚ**, referatul nr. 3/6/2/962/2025 al Serviciului Cadastru și Exproprieri și procesul verbal nr. 3/3/1/5/7768/2025 încheiat în 26.11.2025 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale CF Timișoara, pentru **”Elaborare P.U.Z. și R.L.U. pentru construire Zonă rezidențială, CF nr. 367144 Arad”, conform CU nr. 606/11.04.2025** și au fost constatate următoarele:

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

- zonificarea funcțională ocuparea terenurilor:

1. generarea unei zone rezidențiale pentru locuințe individuale izolate sau cuplate și funcțiuni complementare admise servicii/comerț
2. zona spațiilor verzi
3. circulațiile carosabile
4. parcări

- indicatori urbanistici:

1. pentru zona rezidențială pentru locuințe individuale izolate sau cuplate și funcțiuni complementare admise servicii/comerț
2. regimul de înălțime max D/S+P+1E
3. P.O.T. maxim 35%
4. C.U.T. maxim 1,00
5. Spațiu verde = minim 35%/lot

- organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;

1. Distanța limitei de construire față de linia CFR este de 20.00 m. în această zonă nu se pot face nici un fel de construcții

Terenul pe care se propune investiția este înscris în CF nr. 367144 Arad, fiind amplasat pe partea stângă a liniei CF 223 Arad -Nădlac, Stația CF Arad Vest, de la Km 5+172 până la Km 5+482 pe o lungime de 310m, la o distanță minimă de 7,50m, în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Accesul se va realiza pe partea stângă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+192 până la Km 5+195, pe o lungime de 3m, la o distanță minimă de 22,70m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Zona funcțională Li - zona rezidențială - Locuri pentru locuințe individuale izolate sau cuplate se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+196 până la Km 5+482 pe o lungime de 286m, la o distanță minimă de 7,50m, în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Cea mai apropiată construcție se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 223 Arad - Nădlac la o distanță minimă de 20m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Zona funcțională Ls - zona rezidențială - mixtă pentru locuințe și servicii se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+173 până la Km 5+205 pe o lungime de 32m, la o distanță minimă de 32,50m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Zona căi de comunicație Cc - circulații în incintă(carosabil, trotuar, acces) se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+191 până la Km 5+474 pe o lungime de 283m, la o distanță minimă de 20,00m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

Cele 12 locuri de parcare se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+289 până la Km 5+320 pe o lungime de 31m, la o distanță minimă de 20,80m, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Zona SVc - spațiu verde compact se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 223 Arad - Nădlac, de la Km 5+196 până la Km 5+324 pe o lungime de 128m, la o distanță minimă de 9,30m, în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR, conform referatul nr. 3/6/2/962/2025 al Serviciului Cadastru și Expropriieri.

Conform procesului verbal nr. 3/3/1/5/7768/2025, se va lotiza terenul cu parcele având destinația de locuințe individuale izolate sau cuplate astfel: sunt propuse 48 de loturi, cu suprafețe între 343 mp - 683 mp.

Loturile de la 39 la 48 vor avea retragerea între 11,00 și 12,47 m față de latura nord (retragere de pe zona de siguranță a CFR unde sunt interzise construcțiile de orice fel). Loturile 39 - 48 fac parte din (Zona funcțională Li).

Conform procesului verbal nr. 3/3/1/5/7768/2025, în zona amplasamentului există următoarele rețele de cabluri și instalații CFR:

Instalații SCB - există cabluri subterane pe partea stângă la o distanță de 3,0 - 7,0 m față de ax linie 1 și la o adâncime de 0,8 - 1,0 m;

Instalații TTR - există traseu aerian TT pe partea stângă față de axul liniei 1 la o distanță de 5 - 10 m.

Linia CF 223 Arad - Nădlac, este linie secundară, simplă, (interoperabilă pe intervalul de circulație Arad - Arad Vest), neelectrificată, necentralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF 1 PE este în aliniament. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 40 pe traverse de lemn/beton, prindere directă, cale cu joante.

Limitele zonei cadastrale CFR ale liniei CF 223 Arad - Nădlac, sunt reprezentate pe Planul de situație, **planșa nr. 03 URB**, din proiectul cu nr. **16/2025** din cadrul documentației **"Elaborare P.U.Z. și R.L.U. pentru construire Zonă rezidențială, CF nr. 367144 Arad", conform CU nr. 606/11.04.2025**", întocmit de S.C. STACONS S.R.L., vizat de Serviciul Cadastru și Expropriieri.

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

DE ACORD

cu eliberarea acord C.F.R. și aviz C.F.R. pentru documentația ”Elaborare P.U.Z. și R.L.U. pentru construire Zonă rezidențială, CF nr. 367144 Arad”, conform CU nr. 606/11.04.2025, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20.00m, mășurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice este constituită **zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricțiile aferente**, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
2. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR. Terenul aferent zonei cadastrale CFR nu va face obiectul reglementărilor prin PUZ. Situația juridică rămâne neschimbată.
3. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.
4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:
 - a. nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;
 - b. nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c. nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.
 - e. nu se admit înființări de treceri la nivel;
5. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.
6. La faza de proiectare D.T.A.C., D.T.O.E., D.T.A.D, pentru obținerea Autorizației de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind construcțiile de orice fel din zona de protecție a căii ferate publice:
 - drumurile proiectate, pentru asigurarea accesului în zonă;
 - amplasarea construcțiilor;
 - rețele de utilități;
 - dispozitiv/racord LFI;

7. La faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR, se va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiunilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:
 - a. H.C.L. de aprobare P.U.Z.;
 - b. extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al **UAT ARAD**, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție CF).
8. Sistemizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR.
9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).
10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.
11. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.
12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.
13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..
14. Responsabilitatea pentru exactitatea datelor furnizate, a mențiunilor, a conținutului documentației avizate la S.R.C.F., precum și pentru respectarea întocmai a legislației și normativelor în vigoare revine elaboratorului documentației pentru care s-a emis prezentul aviz.
15. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 13, a proiectului nr. **16/2025** cu **planșa nr. 03 URB**, vizată de Serviciul Cadastru și Exproprieri, întocmit de întocmit de **S.C. STACONS S.R.L.**, procesul verbal cu nr. **3/3/1/5/7768/2025** și a referatului Serviciul Cadastru și Exproprieri nr. **3/6/2/962/2025** atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.
16. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al **UAT ARAD**.
17. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).
18. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1- 15 atrage după sine anularea avizului.
19. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-16 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:
 - a. contravențiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau

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

20. Prezentul acord CFR și aviz CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director

Ghe. ... AN



SECRETAR C.T.E.

Șef Serviciu Tehnic

A. 1. 1. ...
LESCU

Șef Divizia Tehnică

Ana CAP ... A

Doc. ...

Vct. 2/22.12.2025 - 12/11/2025



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Registrul Comertului: J2003001842352, Cod Fiscal: 15662430
Timișoara, Str. Gării, Nr. 2, Cod postal: 300166
Tel.: 0256212233, Fax: 0256493804



DIVIZIA LINII
Secția L 8 Arad
Nr. 3/3/1/5/7768/26.11.2025

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

PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT

Încheiat azi 26.11.2025 la sediul Secției L.8 Arad cu ocazia întrunirii comisiei regionale pentru identificarea amplasamentului în vederea realizării obiectivului de investiții „Elaborare PUZ și RLU pentru construire zonă rezidențială, Arad, CF 367144 Arad – conform CU nr. 606/11.04.2025” privind lucrarea:

- Elaborare PUZ și RLU pentru construire zonă rezidențială, Arad, CF 367144 Arad – conform CU nr. 606/11.04.2025.

Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ

Comisia a fost convocată cu actul nr. 3/6/1/3055/24.11.2025 a Suc. Reg CF Timișoara-Div. Tehnică – Serv. Tehnic.

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

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a liniei CF 223 Arad – Nădlac, în stația CF Arad Vest, pe partea stângă a căii ferate, între km 5+172 și km 5+482, pe o lungime de 310 m (paralelism/oblicitate).

Linia CF 223 Arad – Nădlac, este linie secundară, simplă, (interoperabilă pe intervalul de circulație Arad – Arad Vest), neelectrificată, necentralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF 1 PE este în aliniament. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 40 pe traverse de lemn/beton, prindere directă, cale cu joante.

Limitele zonei cadastrale CFR, în zona amplasamentului pe partea stângă a liniei CF 223 Arad – Nădlac, față de ax linie 1 PE, sunt: la km 5+170,79 – 2,80 m; la km 5+180,53 – 9,07 m; la km 5+200,05 – 9,35 m; la km 5+219,63 – 9,63 m; la km 5+359,47 – 9,21 m; la km 5+490,08 – 7,59 m.

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

Instalații SCB – există cabluri subterane pe partea stângă la o distanță de 3,0 – 7,0 m față de ax linie 1 și la o adâncime de 0,8 – 1,0 m;

Instalații IFTE – nu este cazul;

Instalații TTR – există traseu areian TT pe partea stângă față de axul liniei 1 la o distanță de 5 – 10 m.

Investiția nu încalcă zona cadastrală a căii ferate. Este parțial pe zona de siguranță și parțial pe zona de protecție a CFR.

SUCURSALA REGIONALA
DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
DIVIZIA LINII
Nr. 3285 / 02 / 12 / 2025

Amplasamentul studiat este situat în partea de N-V a municipiului Arad, în cartierul Bujac, la nord de str. Mimozei.

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă identificată prin CF nr. 367144 Arad cu o suprafață de 24520 mp – arabil în intravilan.

Terenul este proprietatea privată a persoanei fizice Ungureanu Vasile-Ioan-Dănuț.

Accesul la amplasament (parte carosabilă de 7,00 m) se realizează din str. Troțușului. În incintă se propune o stradă TS1 care se continuă spre vest, se va crea o continuitate – extindere prin amplasamentul vecin (CF nr. 367143 și CF nr. 362653) se crează legătura prin TS2 spre str. Mimozei la sud. Această continuitate – extindere va fi posibilă datorită corelării cu un alt proiect care este în faza studiului de oportunitate.

Accesul propus va fi realizat de pe str. Troțușului și va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, între km 5+192 și km 5+195, la o distanță de 22,70 m față de axul Liniei CF 1 PE (223 Arad – Nădlac), pe partea stângă, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR.

Terenul în prezent este liber de construcții și neîmprejmuit.

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace. Este recomandat gard viu și în zona de siguranță a CFR unde nu sunt permise construcții ne nici un fel.

Terenul pe care se realizează investiția, este amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 1 PE (223 Arad – Nădlac) pe partea stângă, pe o lungime de 310 m, fiind amplasat parțial pe zona de siguranță și parțial pe zona de protecție a CFR:

la km 5+172 distanța este de 72,70 m;

la km 5+370 distanța este de 100,00 m;

la km 5+482 distanța este de 7,50 m.

la km 5+200 distanța este de 9,35 m;

la km 5+464 distanța este de 100,00 m;

Sunt propuse următoarele zone funcționale conform PUZ:

- L – **Funcțiune dominantă – zonă rezidențială**
- Li – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
- **Funcțiuni complementare**
- Ls – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERȚ;
- Cc – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE – TRAME STRADALE;
- P – ZONĂ PARCARE VIZITATORI;
- SV – SPAȚII VERZI ALINIAMENT;
- SVc – SPAȚIU VERDE COMPACT;
- TE – CULOAR TEHNICO – EDILITAR.

Se va lotiza terenul cu parcele având destinația de locuințe individuale izolate sau cuplate astfel: sunt propuse 48 loturi, cu suprafețe între 343 mp – 683 mp.

Loturile de la 39 la 48 vor avea retragerea între 11,00 și 12,47 m față de latura nord (retragere de pe zona de siguranță a CFR unde sunt interzise construcțiile de orice fel). Loturile 39 – 48 fac parte din (Zona funcțională Li).

Zona funcțională Li – zona rezidențială – Loturi pentru locuințe individuale izolate sau cuplate propusă, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 1 PE (223 Arad – Nădlac) pe partea stângă, pe o lungime de 286 m, fiind amplasat parțial pe zona de siguranță și parțial pe zona de protecție a CFR:

la km 5+196 distanța este de 75,80 m;
la km 5+246 distanța este de 32,40 m;
la km 5+324 distanța este de 9,30 m;
la km 5+464 distanța este de 100,00 m;
la km 5+474 distanța este de 52,10 m;

la km 5+205 distanța este de 32,50 m;
la km 5+321 distanța este de 30,10 m;
la km 5+370 distanța este de 100,00 m;
la km 5+471 distanța este de 64,40 m;
la km 5+482 distanța este de 7,50 m.

Zona funcțională Ls – zona rezidențială – mixtă pentru locuințe și servicii propusă, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 1 PE (223 Arad – Nădlac) pe partea stângă, pe o lungime de 32 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+173 distanța este de 72,50 m;
la km 5+196 distanța este de 75,80 m;
la km 5+205 distanța este de 32,50 m.

la km 5+191 distanța este de 32,50 m;
la km 5+202 distanța este de 51,60 m;

Străzile propuse în incinta ansamblului rezidențial vor fi în regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Zona căi de comunicație Cc – circulații în incintă (carosabil, trotuar, acces) propusă, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 1 PE (223 Arad – Nădlac) pe partea stângă, pe o lungime de 283 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+191 distanța este de 32,50 m;
la km 5+246 distanța este de 32,40 m;
la km 5+471 distanța este de 64,40 m;

la km 5+196 distanța este de 20,00 m;
la km 5+247 distanța este de 20,00 m;
la km 5+474 distanța este de 52,10 m.

La intrarea în zona rezidențială s-au prevăzut 12 locuri de parcare pentru vizitatori (48 loturi x 25% = 12 locuri).

Cele 12 locuri de parcare vizitatori propuse, vor fi amplasate paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 1 PE (223 Arad – Nădlac) pe partea stângă, pe o lungime de 31 m, fiind amplasat pe zona de protecție a CFR:

la km 5+289 distanța este de 25,80 m;
la km 5+319 distanța este de 29,90 m;

la km 5+290 distanța este de 20,80 m;
la km 5+320 distanța este de 24,90 m.

Zona SVc – spațiu verde compact propusă, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 1 PE (223 Arad – Nădlac) pe partea stângă, pe o lungime de 128 m, fiind amplasat parțial pe zona de siguranță și parțial pe zona de protecție a CFR:

la km 5+196 distanța este de 20,00 m;
la km 5+247 distanța este de 20,00 m;
la km 5+324 distanța este de 9,30 m.

la km 5+200 distanța este de 9,35 m;
la km 5+321 distanța este de 30,10 m;

REȚELELE EDILITARE DIN INCINTĂ SE VOR STABILII LA FAZA DTAC.

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

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

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

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

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 6 exemplare originale.

SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA

DIVIZIA LINII TIMIȘOARA
SECȚIA L8 ARAD
Ing. Sebastian ZIMA

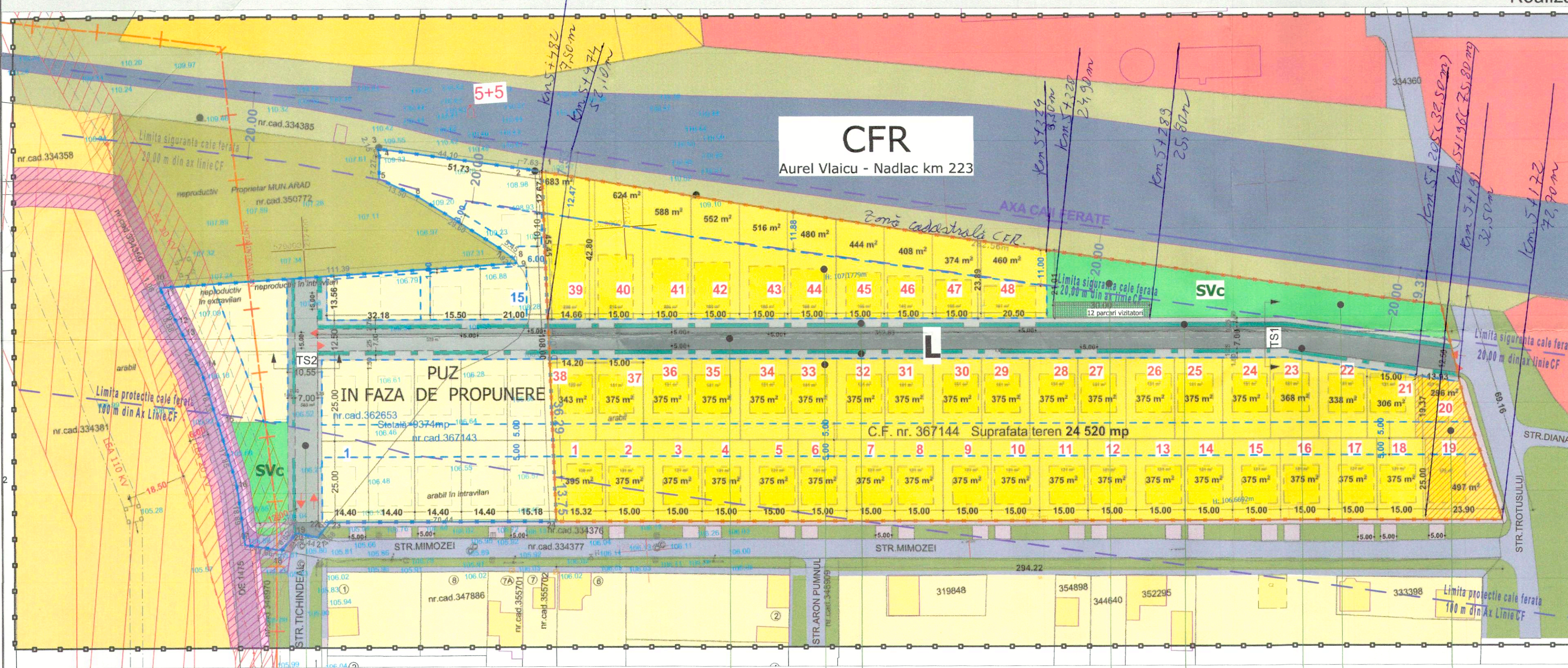
beneficiar:

Vasile- Vănuț UNGUREANU

DIVIZIA INSTALAȚII TIMIȘOARA
SECȚIA CT2 ARAD
Ing. Alexandru TĂUCEAN

DIVIZIA INSTALAȚII TIMIȘOARA
SECȚIA IFTE ARAD
Ing. Sergiu BORDEANU

SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA
ZONA DE ÎNTREȚINERE TC TIMIȘOARA
Tehn. Caius STAN



- LEGENDA:**
- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 24 520 mp
 - LIMITA INTRAVILANULUI
- ZONA DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CFR 100 m din ax
 - LIMITA ZONA DE SIGURANTA CFR 20 m din ax
 - ZONA DE SIGURANTA LEA 110 KV SI LEA 20 KV
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN SI INTRAVILAN
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA UNITATI SERVICII
 - SPATIU VERDE ALINIAMENT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE**
- CAI DE COMUNICATIE - DE
 - CAI DE COMUNICATIE - STRAZI
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (SNCFR)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUASA**
- Li - ZONA REZIDENTIALA - Loturi pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
 - Ls - ZONA REZIDENTIALA - mixta pentru locuinte si servicii
 - POSSIBILITATE DE CONSTRUIRE (reprezentate ca amprenta maxima)
 - LIMITA EDIFICABIL
 - SVC SPATIU VERDE COMPACT
- CIRCULATII - CAI DE COMUNICATIE PROPUSE**
- CIRCULATII IN INCINTA (CAROSABIL, TROTUAR, ACCES)
 - PARCARI VIZITATORI
 - TROTUAE SI ACCESURI PROPUSE (in afara incintei)
 - STRADA PROPUASA PENTRU EXTINDERE - CONEXIUNI

SUCURSALA REGIONALA DE CALI FERATE TIMISOARA
SEF SERVICIU CADASTRU
SI EXPROPRIERI

VIET SPRE
NICI O AMBARE



Zone functionale

L - Functiune dominanta - zona rezidentiala
Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE
Functiuni complementare
Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT
Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE
P - ZONA PARCARE VIZITATORI
SV - SPATII VERZI ALINIAMENT
SVC - SPATIU VERDE COMPACT
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde/lot: 35%
Regim de inaltime: S/D+P+1E

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL:	94 000	100,0	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100.0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 323 (6 763)	78.8 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2.1
Spatiu verde compact	-	-	1 544	6.3
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudinale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m
Sistem de proiectie Stereografic-1970 / Sistem altimetric Marea Neagra-1975

- Legendă**
- Limita de proprietate
 - Construcții
 - Limită imobile vecine
 - 106.19 Cota nivel MN
 - Aerisire reea gaz
 - Cutie din fonta pentru gaze naturale
 - Stâlp joasă tensiune cu iluminat
 - Linie electrica aeriana pe stâlpi de beton
 - Stâlp de inalta tensiune
 - Stâlp telefon
 - Limita intravilan
 - Parapet metallic
 - Gura de canal la rigola strazii, cu gratar de scurgere
 - Hidrant
 - Camin de vizitare

Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
Nr. proiect: 16/2025

Titlu proiect: Elaborare PUZ si RLU pentru construire "ZONA REZIDENTIALA"
Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144 Arad (str. MIMOZEI)
Faza: PUZ

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Plansa nr.: 03 URB

STACONS proiectare & consultanta
Jud. Arad, Loc. Arad, CF. nr. 367144
ISO 9001:2015

SEMNATURA
Scara: 1:1000
Forma: A2
Data: iunie 2025

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

ARAD, CF 367144, JUD. ARAD

NR. 35/2026

BENEFICIAR:

UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025



Februarie
2026

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ARAD, CF 367144, JUD. AR. D



NR. 35/2026

BENEFICIAR:

UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUT' NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING. ADI N. PEPTI



**Februarie
2026**

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "XPERIENCE GEO TEHNIC" S.R.L.



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.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 PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ARAD, CF 367144, JUD. ARAD.
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ARAD, CF 367144, JUD AR

NR. 35/2021

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ aferent amplasamentului ARAD, CF 367144, JUD. ARAD.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- **NORMATIV NP 126/2010** - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- **LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001** privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Cu epuizmente normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		9

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 11 (unsprezece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct 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. GR. URECHE, NR. 33/A, CF 356550, JUD. ARAD.

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

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

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

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

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

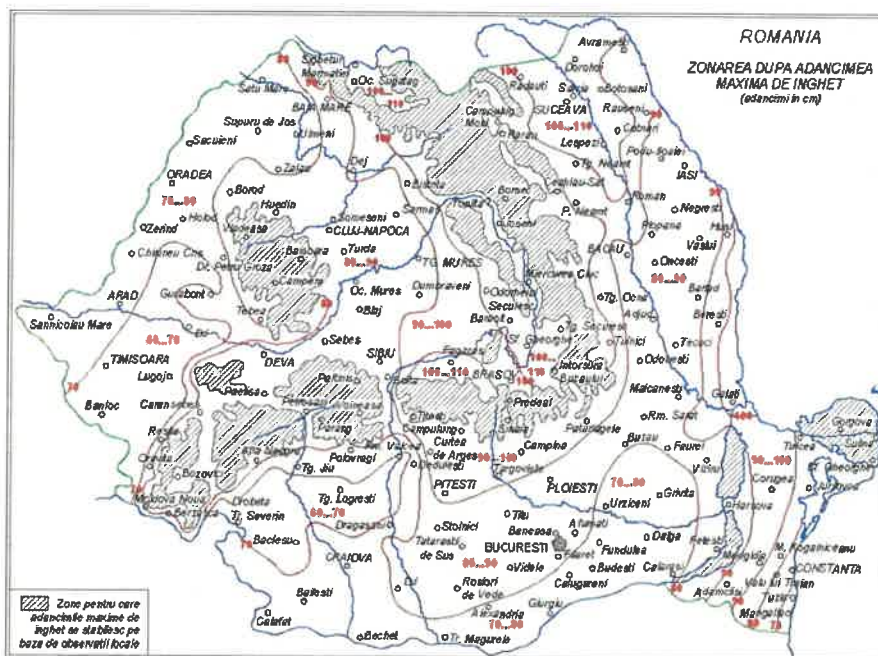
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Giurgeu, la 1350 m altitudine, de pe versantul sud-vestic al Muntelui Negru în apropierea Vârfului Fagului, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

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

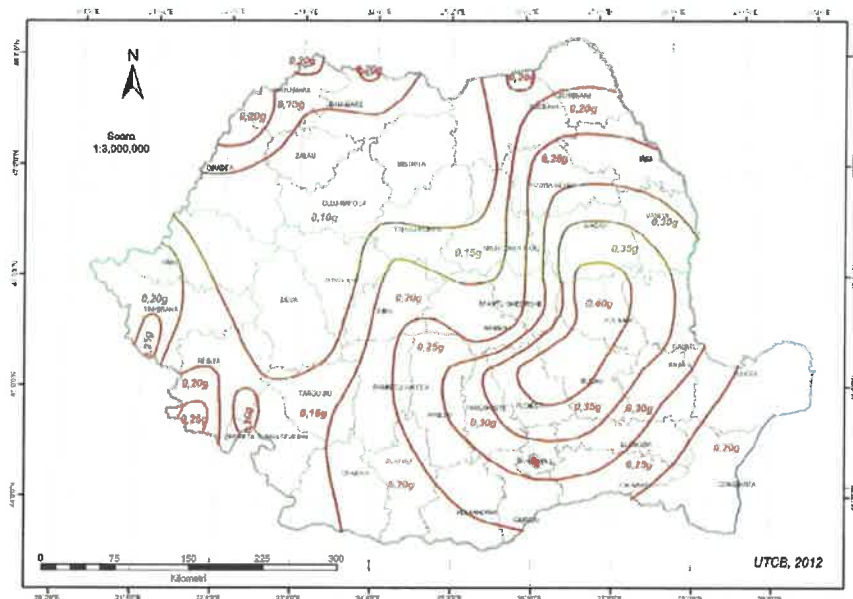
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

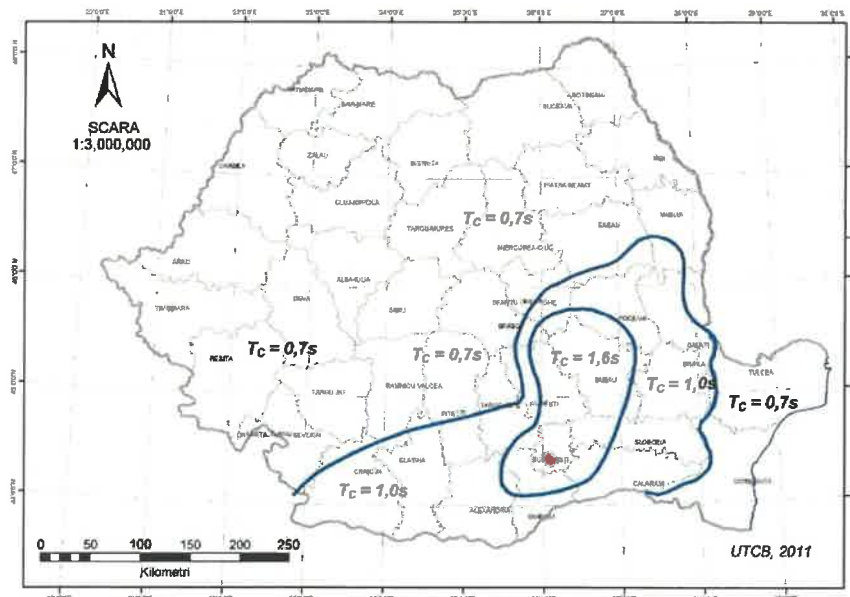
3.5 Regimul eolian

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

3.6 Seismicitatea zonei zonei



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20 g$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, 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 -5,00

m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestora.

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 au fost recoltate din foraje probe de pământ tulburate.

Asupra probelor de pământ recoltate din forajele geotehnice efectuate 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 Fișele 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 fișele forajelor 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...-0,60 m – Umplutură;
- 0,60 m...-1,30 m – Argilă maronie, nisipoasă;
- 1,30 m...-2,30 m – Argilă gălbuie, nisipoasă, plastic, vârtoasă;
- 2,30 m...-5,00 m – Nisip;
- 5,00 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 și argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ 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 | $w = 25,2 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 31,7 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,90$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$. |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat la cota de -2,60 m (F1) adâncime.

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 categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

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

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ 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 $w = 25,2 \%$
- Indice de plasticitate $I_p = 31,7 \%$
- Indice de consistență $I_c = 0,90$
- Modul de deformație edometric $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 16^\circ$
- Coeziune specifică $c = 44 \text{ kN/m}^2$.

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

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

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform 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 epuismențe se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

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

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

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

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFI
Di 1g. BOC



Ir
IAN CĂLIN



REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a p
STUDIUL GEOTEHNIC pentru
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
ARAD, CF 367144, JUD. ARAD.
Faza P.U.Z.+ R.L.U.



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
- Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DĂNUȚ
- Amplasament: ARAD, CF 367144, JUD. ARAD
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 06.02.2026

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, fișe foraje geotehnice, 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, fișe foraje geotehnice, 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 PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ARAD, CF 367144, JUD. ARAD.**

Am primit,
INVESTITOR



Am preluat,
VERIFICATOR Af
Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul BOGDAN I. IAN ALEXANDRU GHEDONEA cerințele esențiale: REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA
 Cod numeric personal: 1 TERENILOR DE FUNDARE A
 Profesie: INGINER CONSTRUCȚIILOR ȘI MASINELOR DE PĂMÂNT
 (Af.)

Comisia de examinare Nr. 15
 Secretar, BIXANDEA
TEODORESCU

Dir. CRIST. STAM.
 VUL DE

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE
 în domeniile: TOATE DOMENIILE (Af.)
 în specialitatea:

Semnătura titularului

Data eliberării: 26.07.2021

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
 Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările

Seria B Nr.

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr.

ANEXA 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului	
367144	24520 mp	Jud. Arad; Loc. Arad-Intravilan	
Carbasa Fundatia nr.	367144 Arad	UAT	Arad

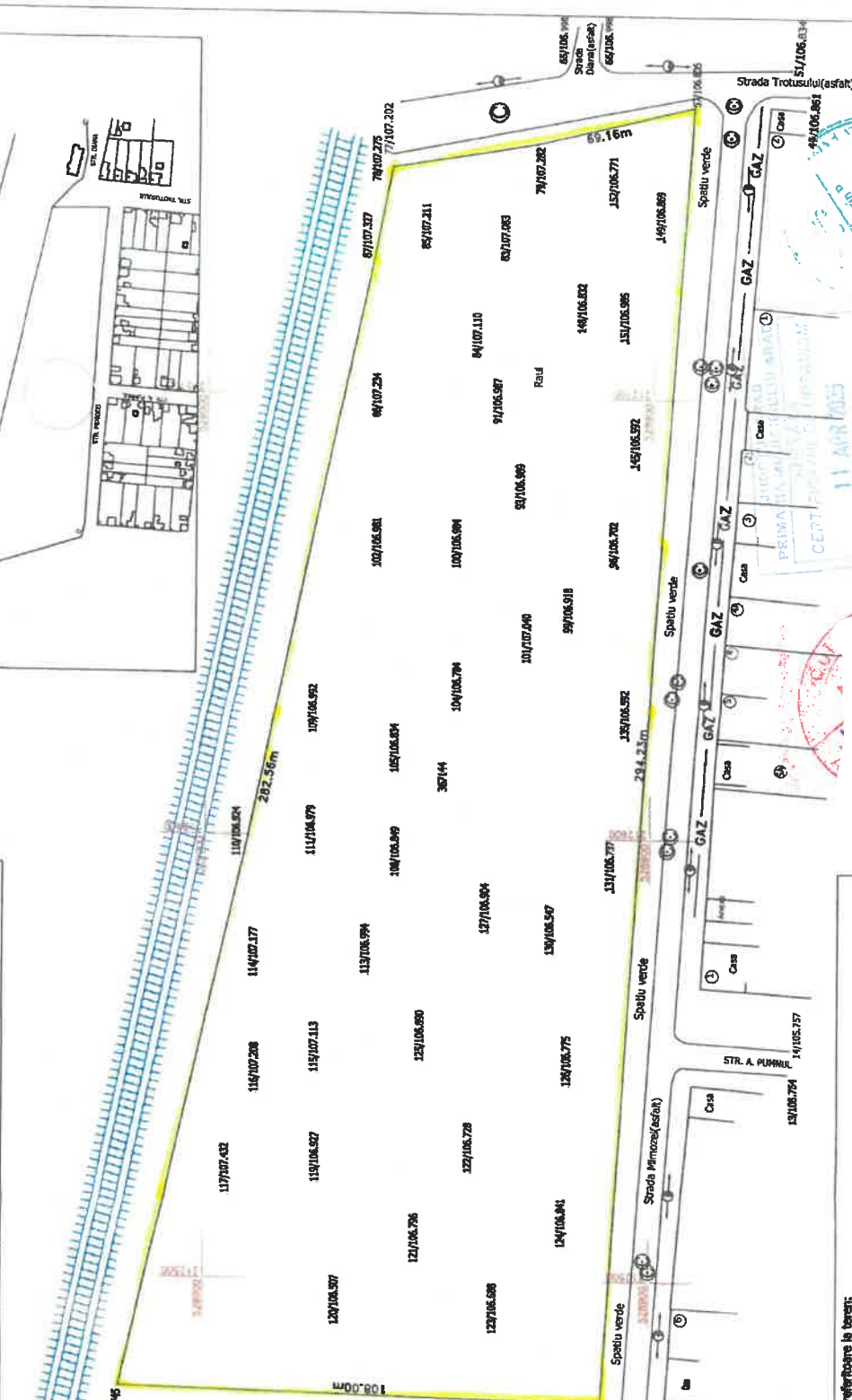
PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1: 500

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cadastru 367144)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laterali P(i, i+1)
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528993.215	212595.400	139.858
87	528862.623	212332.513	179.498
78	528858.973	212751.662	32.679
79	528926.763	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.225
0	528910.695	212472.411	107.996

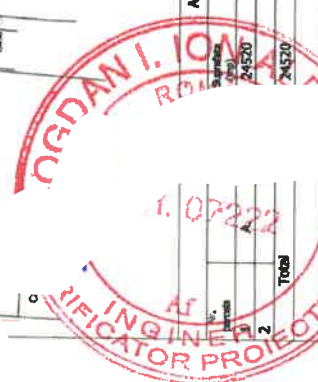
S (Cadastru 367144) = 24520.06mp P = 754.016m

Sistem de proiectie: Stereografic-1970 JSistem altimetric: Metru. Nivelm-1975
367143



A. Date referitoare la teren:	
Suprafata terenului	24520
Imobilul reînregistrat	24520
A. Date referitoare la constructii:	
Suprafata construita pe sol (mp)	
Nivelul	
Suprafata totala masurata = 24520 mp; Suprafata din act = 24520 mp	

Proiectat de	PERSONA FIZICA AUTORIZATA
Loc. clientului	Loc. clientului: Nr. 57, Tel. 0753134800
PERSONA FIZICA AUTORIZATA	
JULIA OVIDIU	
NUMERUL	SEMNATURA
1590	
12000	
Confirmarea autorizatorilor de teren, corectitudinea informiilor documentale cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren	
26.03.2025	



UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL
pentru autorizarea inceperii lucrarilor
de intocmire puz si ru
PROVINO DORCELA STRUKT IN LOC. ARAD, SR., Nr. 1
INSCRIS IN C.P. Nr. 367144 ARAD, SUB Nr. CAD. 367144



ANEXA 2



S.C. CARA SRL
 Str. Filaret Barbu nr. 2
 300193 Timișoara

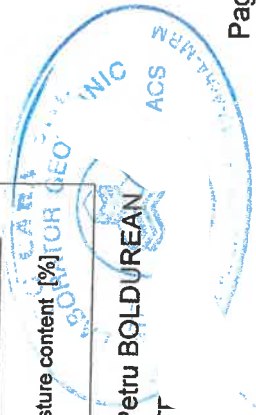
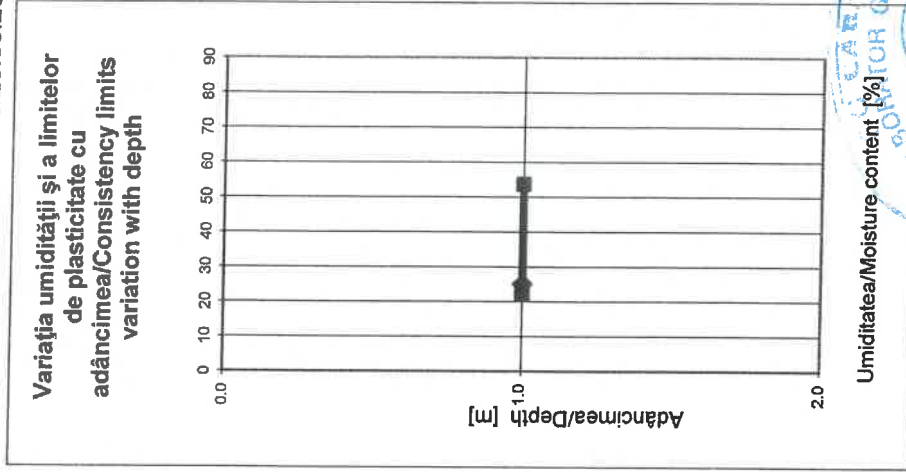
Arad, CF 367144
 Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 449 / 322 ddbb

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
 Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/25.06.2021

Adâncimea	m ₁	m ₂	m ₃	w
Depth	[g]	[g]	[g]	[%]

Pb 1	163.9	138.6	38.1	25.2
------	-------	-------	------	------



Șef profil: Dr. ing. Ioan Petru BOLDUREAN
 Laborant: Corina DUMITR



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

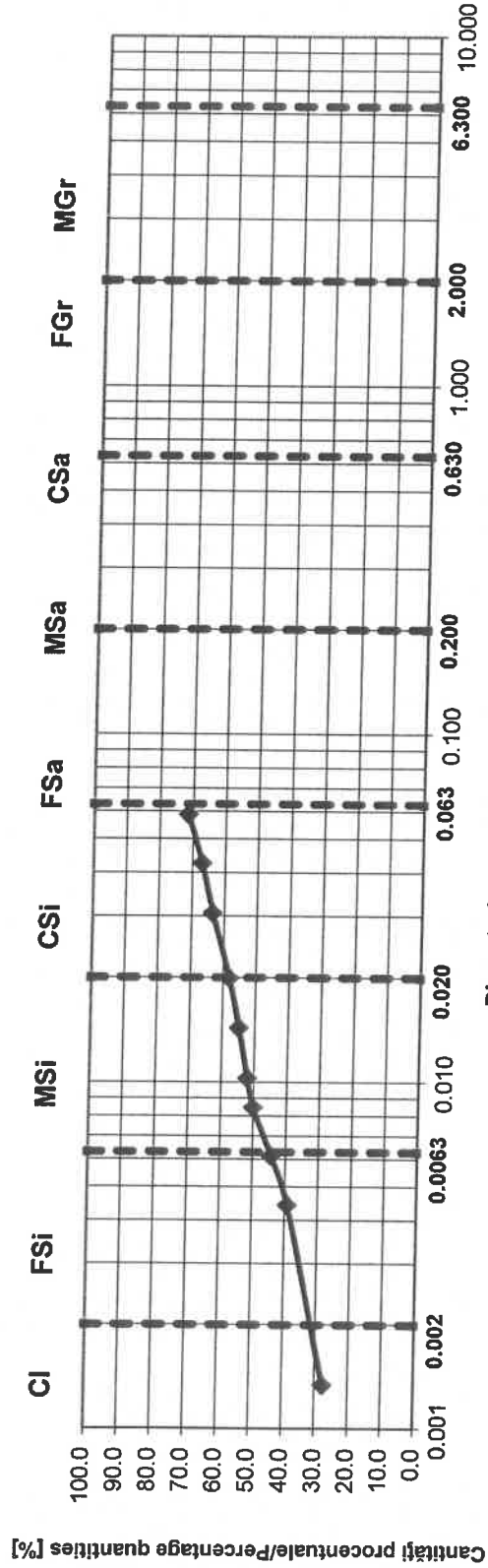
Arad, CF 367144
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

Handwritten signature and date: 3.02.2026

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.
DETERMINAREA GRANULIZĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/25.06.2021

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0219	21.9	22.4	0.00270	22.4027	0.101	9.384	0.0587	71.5
1'	60	1.0205	20.5	21.0	0.00270	21.0027	0.101	9.860	0.0426	67.0
2'	120	1.0194	19.4	19.9	0.00270	19.9027	0.101	10.234	0.0307	63.5
5'	300	1.0177	17.7	18.2	0.00270	18.2027	0.101	10.812	0.0199	58.1
10'	600	1.0167	16.7	17.2	0.00270	17.2027	0.101	11.152	0.0143	54.9
20'	1200	1.0158	15.8	16.3	0.00270	16.3027	0.101	11.458	0.0103	52.0
30'	1800	1.0152	15.2	15.7	0.00270	15.7027	0.101	11.662	0.0085	50.1
60'	3600	1.0134	13.4	13.9	0.00270	13.9027	0.101	12.274	0.0061	44.4
120'	7200	1.0118	11.8	12.3	0.00270	12.3027	0.101	12.818	0.0044	39.3
1440'	86400	1.0082	8.2	8.7	0.00270	8.7027	0.101	14.042	0.0013	27.8

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



CI -	31 %
FSi -	15 %
MSi -	13 %
CSi -	16 %
FSa -	15 %
MSa -	10 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %
CI -	31 %
Si -	44 %
Sa -	25 %
Gr -	0 %

Total 100 %

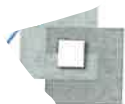
Pământuri fine	Pământuri grosiere	Pământuri foarte grosiere
CI	Sa	Pământuri foarte grosiere
Si	FSa	
FSi	MSa	Nisip
MSi	CSa	Nisip fin
CSi	Gr	Nisip mijlociu
	FGr	Nisip mare
	MGr	Pietriș
	CGr	Pietriș mic
		Pietriș mijlociu
		Pietriș mare
		Co
		Bo
		Lbo
		Bolovaniș
		Blocuri
		Blocuri mari

Δ-NUL

16 APR. 2026



NR: 24196
DATA: 15/04/2025
COD: 24F82



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

proiect nr.: 16/2025

Nr. Inreg.50/ 15.04.2026

Catre,
Primaria Municipiului Arad,
Directia Constructii si Dezvoltare Urbana
Serviciul Dezvoltare Urbana,

Referitor la:

beneficiar	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	16/ 2025
faza de proiectare	PUZ

Prin prezenta depunem completari la dosarul inregistrat cu nr. 12310/11.02.26 aflat in etapa a III a de elaborare PUZ.

15.04.2026

Cu stima,

SC STACONS SRL



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1

Δ-NUL

30 MAR. 2026



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

proiect nr.: 16/2025

Nr. Inreg.41/ 27.03.2026

Catre,
Primaria Municipiului Arad,
Directia Constructii si Dezvoltare Urbana
Serviciul Dezvoltare Urbana,



NR: 28315
DATA: 27/03/2026
COD: 1F372

Referitor la:

beneficiar	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	16/ 2025
faza de proiectare	PUZ

Referitor la adresa nr.ad.12310/A5/18.02.2026 emisa de Primaria Municipiului Arad, prin prezenta transmitem adresa nr.25949/23.03.2026 emisa de Directia Patrimoniu Serviciul Evidenta si Administrare Domeniu Public.

27.03.2026

Cu stima,

SC STACONS SRL
dipl. ind. STANCA Dorin



stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1

**MUNICIPIUL ARAD**

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

**DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIULEVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC**

Nr. 25949/23.03.2026

C ă t r e,
SC Stacons SRL

email: stacons_arad@yahoo.com

Având în vedere adresele dvs. nr. 26/2026 și nr. 27/2026, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 12966/2026 și nr. 12968/2026 prin care ne solicitați acordul pentru imobilul - teren înscris în CF nr. 334376 Arad, nr. cadastral 334376, în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și RLU pentru realizarea unei zone rezidențiale, respectiv Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și RLU pentru construirea unei zone rezidențiale, prin prezenta va informăm că terenul în cauză va face obiectul unui proiect de hotărâre, în sensul atestării acestuia la proprietatea publică a Municipiului Arad, aferent drumului public.

Cu stimă,

p. P R I M A R
Călin BIBARȚ
ADMINISTRATOR PUBLIC
Bogdan BOCA

Semnat digital de catre:
Boca Bogdan-Vlad
Data: 23.03.2026 16:23:05

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ștefan SZUCHANSZKI	Director executiv	Semnat digital de catre Szuchanszki Stefan Data: 23.03.2026 13:17:15
Mihaela BALAȘ	Șef serviciu	Mihaela Adela Bales Data: 23.03.2026 10:22:33
Alina BOCIORT	Consilier	Semnat digital de catre: Alina Bociort Data: 23.03.2026 10:18:57



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. 12310/A5/ 18.02.2026

Spre știință,
S.C. STACONS S.R.L.
Mun. ARAD, B-dul DECEBAL, Nr. 6, Jud. ARAD
stacons_arad@yahoo.com

Către,
UNGUREANU VASILE IOAN-DĂNUT.

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”**, amplasament intravilanul Municipiului Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367144 – Arad, măsurând o suprafață de 24.520,00 mp, analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 17.02.2026,

În vederea emiterii Avizului tehnic, documentația va fi completată cu:

- un punct de vedere de la Direcția Secretar General – Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar cu privire la imobilul identificat prin C.F. nr. 334376 – Arad.

Cu stimă,

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		18 FEB, 2026
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		18.02.2026

Δ - NOL 7 - NOL

NR: 12310
DATA: 11/02/2026
COD: F12A

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

Subsemnatii UNGUREANU VASILE IOAN DANUT în calitate de/reprezentant al - CUI - cu sediul /domiciliul în județul _____ municipiul/orasul/comuna _____ strada _____ nr. _____ cod poștal _____
- nu are adresa de email. _____ - Proiectant, e-mail _____

6

Solicitat: 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 :

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA pentru imobilul/teren situat în
județul _____ ARAD municipiul/oraș/comuna _____ ARAD
satul _____ sectorul _____ cod
poștal _____ str. INTRAVILAN bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF NR.367144 Arad.

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 2 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

stacons_arad@yahoo.com adresa email proiectant

PMA – A5 – 09

Data 11.02.2026

Semnătura _____

L.S.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.



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. 28695 din 28.03.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 606 din 11 APR. 2025

În scopul :

Alte scopuri : elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire zona rezidentiala

Ca urmare a cererii adresate de UNGUREANU VASILE IOAN DANUT pers. fizica cu domiciliul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , , e-mail stacons_arad@yahoo.com, înregistrată la nr. 286

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , INTRAVILAN, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.367144 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL 367144.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 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 situat in intravilan, categoria de folosinta arabil, proprietate privata.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie si folosinta actuala : Teren intravilan, categoria de folosinta arabil , proprietate privata.

Se solicita : elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire zona rezidentiala.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafața totală de 24.520 mp conform extras de Carte Funciara nr. 367144 Arad și măsuratori.

Regimul de actualizare/modificare:

În vederea construirii, se va întocmi o documentație Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru funcțiunea solicitată, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000.

Documentația care se va elabora se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate și în curs de elaborare din zonă.

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize: Aviz de oportunitate, Aviz de principiu administrator drum public/privat, Apa Canal, Enel, Delgaz Grid, PSI, PC, DSP, Compania de Transport Public, Agenția pentru protecția mediului, Poliția rutieră-Serviciul Circulație, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, ANIF, Compania Națională CFR, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține, se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

Planurile de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor, vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad, care va fi anexat documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU).

În prealabil inițierii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) se va solicita emiterea unui Aviz de Oportunitate. Documentația depusă pentru obținerea Avizului de oportunitate va respecta conținutul cadru specificat în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (3).

Acordurile/Avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate în Avizul de Oportunitate, la pct. 6.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010.

În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic în format vectorial. Avizele solicitate au fost stabilite în ședința Comisiei de Acord Unic întrunită în data de 01.04.2025

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire Zona rezidențială**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

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 funciara 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 apă gaze naturale
 canalizare telefonie
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică 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 plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

11 A 25



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioarașescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **255,20** lei, conform chitanței seria **ARXWF** nr. **0245679** din **28.03.2025**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

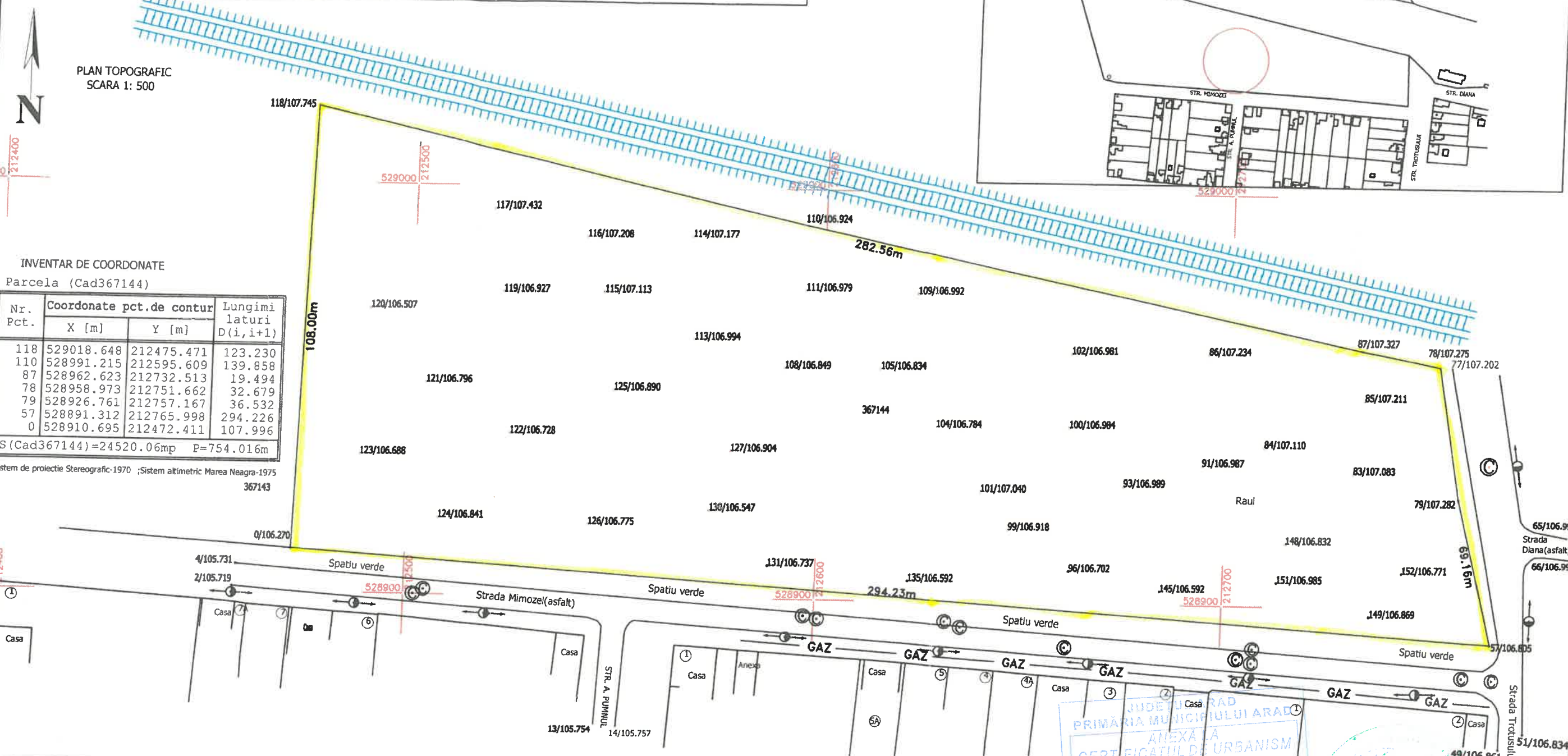
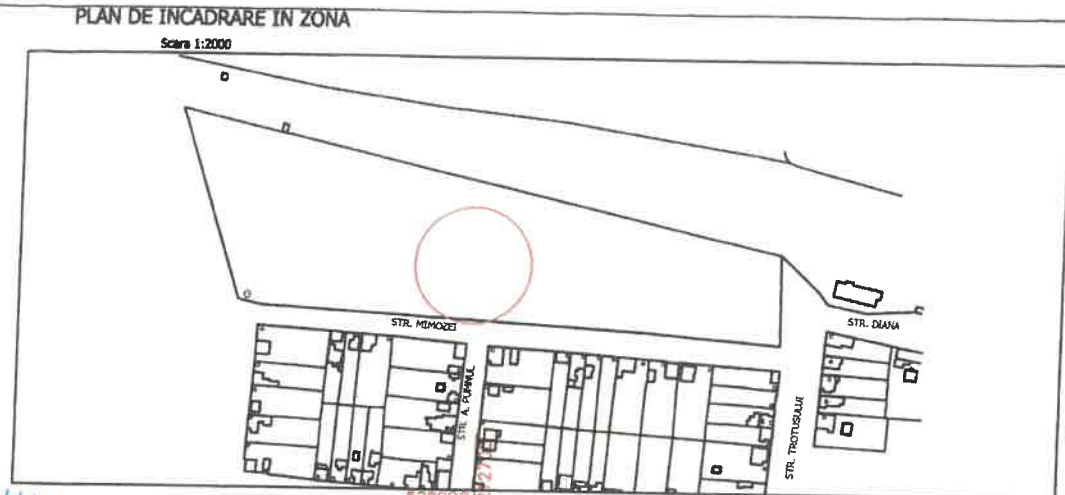
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pascalău

INTOCMIT,
Ino Karnati Manuela

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
367144	24520 mp	Jud.Arad; Loc. Arad-Intravilan	
Cartea Funciara nr.	367144 Arad	UAT	Arad



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (Cad367144)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
118	529018.648	212475.471	123.230
110	528991.215	212595.609	139.858
87	528962.623	212732.513	19.494
78	528958.973	212751.662	32.679
79	528926.761	212757.167	36.532
57	528891.312	212765.998	294.226
0	528910.695	212472.411	107.996

S(Cad367144)=24520.06mp P=754.016m
Sistem de proiectie Stereografic-1970 ;Sistem altimetric Marea Neagra-1975
367143

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
11 APR 2025
Nr. 606
Arhitect șef, *[Signature]*



A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A.	24520
2		Imobil neimpregniuit
Total	24520	

A. Date referitoare la constructii:

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
1			
2			
3			
TOTAL			

Suprafata totala masurata= 24520 mp; Suprafata din act= 24520 mp

Nota:
In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa acestuia se va trece numarul topografic sau administrativ

JULA OVIDIU - VASILE
Semnat digital de
JULA OVIDIU - VASILE
Data:
2025.03.28
09:13:49
+02'00'

EXECUTAT DE :		BENEFICIAR :	
PERSONA FIZICA AUTORIZATA JULA OVIDIU Loc. CURTICI; Str. Revolutiei; Nr. 57; Tel. 0751314860		Ungureanu Vasile Ioan Danut	
MASURAT	ING. JULA OVIDIU	SEMNATURA	SCARA
DESENAT	ING. JULA OVIDIU		1:500 1:2000
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren			26.03.2025
PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL pentru autorizarea inceperii lucrarilor de intocmire puz si rlu PRIVIND IMOBILIUL SITUAT IN Loc. ARAD, Str. -, Nr. - INSCRIS IN C.F. Nr.367144 ARAD, SUB Nr. CAD. 3671444			