



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 400
din 27 iulie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu:

„Construire imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuințe”,
intravilan municipiul Arad, C.F. nr. 347225 – Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 42629/A5/25.05.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 40106/A5/25.05.2022, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 42628/A5/25.05.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 18/25.05.2022,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 14 voturi pentru și 9 abțineri (23 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), lit. c), lit. d), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investiție: „Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Ciachir Amalia Maria.

2. Elaborator: proiectant general S.C. Tara Plan S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 199/2021

3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 347225 – Arad, care face obiectul prezentului P.U.D., are categoria de folosință curți construcții în intravilan, în suprafață de 257 mp și este amplasată în intravilanul mun. Arad, în Zona Central Protejată conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 201/ 2014 "Zonă Monumente Protejate Arad", cu acces din Bulevardul Revoluției, prin intermediul aleii pietonale din Piața Luther.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Descrierea soluției propuse:

2.1.1. Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este mixtă – servicii și locuire. Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Arad nr. 198/2020 pentru PUZ „Construire imobil funcțiuni mixte – birouri și locuire”. Se propune realizarea de spații de birouri la nivelul parterului și al primului etaj, iar la etajul 2 se propune realizarea unei locuințe permanente sau de serviciu.

2.1.2. Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 51,36 %

C.U.T. max = 1,54

H max la cornișă = 10,60 m

H max = 13,50 m

Regim de înălțime: P+2E

2.1.3. Regim de aliniere:

Construcția propusă se va amplasa astfel:

- față de limita de proprietate nordică a parcelei: se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente;
- față de limita de proprietate sudică a parcelei: se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul stradal al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 – Parohia evanghelică
- față de limita de proprietate vestică a parcelei : retragere minim 3,70 m.;
- față de limita de proprietate estică a parcelei : retragere minim 3,00 m.

2.1.4. Spațiu verde minim 15,00 % din suprafața parcelei reprezentând 38,55 mp.

2.2. Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Deoarece nu există variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform Legii nr.24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

2.3. Parcări:

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare). Necesarul estimat de locuri de parcare conform Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (conform art. 5.1.1.a)-1 loc de parcare pentru 10-40 salariați) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun).

2.4. Parcelări:

Prezenta documentație nu propune realizarea de noi parcelări.

2.5. Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Art. 3. (1) Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(2) La depunerea documentației în vederea obținerii autorizației de construire se va asigura acordul în forma autentică a beneficiarului cu privire la asigurarea dreptului de trecere în favoarea proprietarului imobilului situat în str. Blajului, nr. 1, ap. 5, Arad, în vederea eventualelor lucrări de igienizare, reabilitare a fațadei ș.a., conform Codului civil.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Ciachir Amalia Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Proiect
Nr. 310/27.05.2022

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2022
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu:
„Construire imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuințe ”,
intravilan municipiul Arad, C.F. nr. 347225 – Arad, jud. Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 42629/ A5 /25.05.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 40106/ A5 /25.05.2022, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 42628/ A5 /25.05.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 18/25.05.2022,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), lit. c), lit. d), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investiție: „Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: CIACHIR AMALIA MARIA.

2. Elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 199/2021

3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 347225 – Arad, care face obiectul prezentului P.U.D., are categoria de folosință curți construcții în intravilan, în suprafață de 257 mp și este amplasată în intravilanul mun. Arad, în Zona Central Protejată conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 201/ 2014 "Zonă Monumente Protejate Arad", cu acces din Bulevardul Revoluției, prin intermediul aleii pietonale din Piața Luther.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Descrierea soluției propuse:

2.1.1. Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este mixtă – servicii și locuire. Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Arad nr. 198/2020 pentru PUZ „ Construire imobil funcțiuni mixte – birouri și locuire”. Se propune realizarea de spații de birouri la nivelul parterului și al primului etaj, iar la etajul 2 se propune realizarea unei locuințe permanente sau de serviciu.

2.1.2. Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 51,36 %

C.U.T. max = 1,54

H max la cornișă = 10,60 m

H max = 13,50 m

Regim de înălțime: P+2E

2.1.3. Regim de aliniere:

Construcția propusă se va amplasa astfel:

- față de limita de proprietate nordică a parcelei: se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente;
- față de limita de proprietate sudică a parcelei: se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul stradal al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 – Parohia evanghelică
- față de limita de proprietate vestică a parcelei : retragere minim 3,70 m.;
- față de limita de proprietate estică a parcelei : retragere minim 3,00 m.

2.1.4. Spațiu verde minim 15,00 % din suprafața parcelei reprezentând 38,55 mp.

2.2. Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Deoarece nu există variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform Legii nr.24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

2.3. Parcări:

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare). Necesarul estimat de locuri de parcare conform Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (conform art. 5.1.1.a)-1 loc de parcare pentru 10-40 salariați) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun).

2.4. Parcelări:

Prezenta documentație nu propune realizarea de noi parcelări.

2.5. Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul CIACHIR AMALIA MARIA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. SR/DS

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic de Detaliu (PUD):
„Construire imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuințe”,
intravilan mun. Arad, C.F. nr. 347225 – Arad, jud. Arad

- beneficiar: CIACHIR AMALIA MARIA.
- elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 199/2021

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 347225 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei fizice CIACHIR AMALIA MARIA.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 37292/05.05.2022 de către CIACHIR AMALIA MARIA;
- raportul de specialitate nr. / A5 / întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu;
- raportul informării și consultării publicului nr. / A5 /, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 898/14.05.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul **C.F. nr. 347225 - Arad** și constituie proprietatea privată a persoanei fizice **CIACHIR AMALIA MARIA** și măsoară o suprafață totală de **257 mp.**

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele reglementări urbanistice:

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuințe”, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 347225 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuințe”, str. Blajului nr. 5 identificat prin extrasul **C.F. nr. 347225 - Arad** și se propune edificarea unei construcții cu funcțiune mixtă, birouri la parter și locuințe la etajul superior împreună cu amenajările peisagere aferente cu acces pietonal din piața Luther măsurând o suprafață totală de **257 mp.**

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 51,36%

CUT: 1,54

R.h. max: P+2E- Înălțimea maximă a clădirii H. max la cornișă 10,60 m, și H max. la coamă de 13,50 m, față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

Spațiu verde minim 15 % propus în bilanț reprezentând 35,88 mp.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuințe**”, intravilan **Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5** identificat prin extrasul **C.F. nr. 347225 - Arad** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibart

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. SR/DS

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aferent:

„Construire imobil cu funcţiuni mixte- birouri şi locuinţe ”,
intravilan mun. Arad, C.F. nr. 347225 – Arad, jud. Arad

- beneficiar: CIACHIR AMALIA MARIA.
- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 199/2021

Încadrarea în localitate

Amplasamentul este poziţionat în zona centrală a intravilanului Municipiului Arad, în Zona Central Protejată conform HCLM 201/ 2014 "Zonă Monumente Protejate Arad", cu acces din Bulevardul Revoluţiei, prin intermediul aleii pietonale din piaţa Luther.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 347225 - Arad şi constituie proprietatea privată a persoanei fizice CIACHIR AMALIA MARIA.

Situaţia existentă

Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 347225 – Arad, care face obiectul prezentului P.U.D., are categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, în suprafaţă de 257 mp şi este amplasată în intravilanul mun. Arad, în Zona Central Protejată conform HCLM 201/ 2014 "Zonă Monumente Protejate Arad", cu acces din Bulevardul Revoluţiei, prin intermediul aleii pietonale din piaţa Luther.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** – terenuri private curţi construcţii şi sedii de birouri, servicii cu regim de înălţime P+1 şi , calcan alipit pe limita de proprietate comună - regim de înălţime Parter – h calcan = 6,80m;
- la vest** – terenuri private curţi construcţii, sedii birouri, servicii - S+P+1E – h cornişă = 9,18m; h coamă= 12,82m; Biserica Evanghelică Lutherană - turnul principal înalt de 46m;
- la est** – terenuri private curţi construcţii şi funcţiuni complementare: sedii birouri, servicii- P+1E/ P+2E;
- la sud** – terenuri private curţi construcţii şi funcţiuni complementare: alimentaţie publică, sedii birouri
regim de înălţime D+P+2E – h cornişă= 14,17m; h coamă = 19,31m.

Funcţiuni propuse prin P.U.D.:

Funcţiunea propusă prin prezenta documentaţie este mixtă – servicii şi locuire. Prin prezenta documentaţie nu se modifică funcţiunea reglementată prin documentaţia de urbanism aprobată prin HCLM nr. 198/2020 pentru PUZ „ Construire imobil funcţiuni mixte – birouri şi locuire”. Se propune realizarea de spaţii de birouri la nivelul parterului şi al primului etaj, iar la etajul 2 se propune realizarea unei locuinţe permanente sau de serviciu.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 51,36 %;
- CUT maxim admis: 1,54.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime propus este maxim P+2E, reprezentând o înălțime maxima la cornișă de 10,60 m și o înălțime maximă a construcției la coama de 13,50 m. Înălțimea construcției propusă se încadrează în reglementările PUZ-ului elaborat anterior pentru acest teren, aprobat prin HCLM nr. 198/2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Construcția propusă se va amplasa astfel:

- față de limita de proprietate nordică a parcelei : se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente;
- față de limita de proprietate sudică a parcelei : se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul stradal al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 – Parohia evanghelică
- față de limita de proprietate vestică a parcelei : retragere minim 3,70 m.;
- față de limita de proprietate estică a parcelei : retragere minim 3,00 m.

Spații verzi: 15,00 % din suprafața parcelei reprezentând 38,55 mp.

Parcări :

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare). Necesarul estimat de locuri de parcare conform HGR 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (conform art. 5.1.1.a)- 1 loc de parcare pentru 10-40 salariați) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun).

Circulații și accese :

Deoarece nu există variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform Legii 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 898 din 10.05.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, Ordinului 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 conține următoarele avize:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate e aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	09523819/02.03.2022	14.05.2023
2	Compania de Apă Arad S.A.	2758/09.02.2022	09.02.2023
3	Delgaz Grid SA	213553742/15.02.2022	15.02.2023
4	CET Hidrocarburi Arad	516/04.02.2022	-
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	1994/14.02.2022	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720324/03.03.2022	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720325/03.03.2022	-
8	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139073/02.03.2022	-
9	O.C.P.I. Arad	PV 1465/2019	-
10	PMA- Autorizație acces la drum public	22099/31.03.2022	31.03.2023
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	53/11.03.2022	-
12	Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Arad	79/U/11.04.2022	-
13	Studiu GEO	1131/2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.05.2022 , s-a emis Avizul Tehnic nr.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
Urb. Săvan Răzvan- Andrei

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad

Ca urmare a cererii adresate de CIACHIR AMALIA MARIA, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Cuza Vodă, nr. 14, înregistrată cu nr. 37292 din 05.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din

pentru Planul Urbanistic de Detaliu aferent:
„Construire imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuințe”,
intravilan mun. Arad, C.F. nr. 347225 – Arad, jud. Arad

Inițiator: CIACHIR AMALIA MARIA.

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 199/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – terenuri private curți construcții și sedii de birouri, servicii cu regim de înălțime P+1 și , calcan alipit pe limita de proprietate comună - regim de înălțime Parter – h calcan = 6,80m;
- la vest – terenuri private curți construcții, sedii birouri, servicii - S+P+1E – h cornișă = 9,18m; h coamă= 12,82m; Biserica Evanghelică Lutherană - turnul principal înalt de 46m;
- la est – terenuri private curți construcții și funcțiuni complementare: sedii birouri, servicii- P+1E/ P+2E;
- la sud – terenuri private curți construcții și funcțiuni complementare: alimentație publică, sedii birouri
regim de înălțime D+P+2E – h cornișă= 14,17m; h coamă = 19,31m.

Prevederile P.U.Z și R.L.U. aprobat anterior:

Parcela care face obiectul prezentului P.U.D. este cuprinsă în Planul Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L.M. nr. 198/2020 pentru „Construire imobil funcțiuni mixte, birouri și locuințe” și reglementată anterior prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/ 2014 "Zonă Monumente Protejate Arad" aflată în ZIR nr. 3, SIR nr. 13, subunitatea funcțională Lm III 56.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:

- regim de construire: conform PUZ;
- funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare;
- H max = S tehnic sau D tehnic+P+3E, Hmax = 13,80m, regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40m, 10,60m, respectiv 13,80m față de C.T.S.;
- POT max = 58,67%;
- CUT max = 1,56;
- Retrageri față de limita de proprietate
 - la sud (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2), și apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal), ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertină, inclusiv structura acestora de susținere
 - la vest: minim 3,08 m față de limita de proprietate
 - la est: minim 3,00 m față de limita de proprietate

- la nord: este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate

Prevederi P.U.D. propuse:

● Funcțiuni propuse:

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este mixtă – servicii și locuire. Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM nr. 198/2020 pentru PUZ „Construire imobil funcțiuni mixte – birouri și locuire”. Se propune realizarea de spații de birouri la nivelul parterului și al primului etaj, iar la etajul 2 se propune realizarea unei locuințe permanente sau de serviciu.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 51,36 %;
- CUT maxim admis: 1,54.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime propus este maxim P+2E, reprezentând o înălțime maximă la cornișă de 10,60 m și o înălțime maximă a construcției la coama de 13,50 m. Înălțimea construcției propusă se încadrează în reglementările PUZ-ului elaborat anterior pentru acest teren, aprobat prin HCLM nr. 198/2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Construcția propusă se va amplasa astfel:

- față de limita de proprietate nordică a parcelei : se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente;
- față de limita de proprietate sudică a parcelei : se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul stradal al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 – Parohia evanghelică
- față de limita de proprietate vestică a parcelei : retragere minim 3,70 m.;
- față de limita de proprietate estică a parcelei : retragere minim 3,00 m.

Spații verzi: 15,00 % din suprafața parcelei reprezentând 38,55 mp.

Parcări :

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare). Necesarul estimat de locuri de parcare conform HGR 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (conform art. 5.1.1.a)- 1 loc de parcare pentru 10-40 salariați) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun).

Circulații și accese :

Deoarece nu există variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform Legii 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiela investitorilor privați/beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.05.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 898 din 14.05.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

red/dact/2ex/SR/DS

PMA-A5-14

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, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe

Amplasament – mun.Arad, str.Blajului nr.5

Beneficiar – Ciachir Amalia Maria

Proiectant – **SC TARA PLAN SRL, arh.RUR Gh.Seculici, proiect nr.1991/2021**

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUD

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.77127/06.10.2021, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 08.11.2021.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 08.11.2021-22.11.2021.

- beneficiarul documentației a amplasat panou pe parcela care a generat planul urbanistic de detaliu, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor învecinate din str.Blajului nr.1 și nr.2, B-dul Revoluției nr.57 și nr.59, B-dul General Vasile Milea nr.15 și nr.17, DIRECTIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către dl.Iakab Stefan la data de 12.11.2021, dl.Ghilezan Ovidiu reprezentant al prop.imobilului din B-dul V.Milea nr.17 ap.2,3,4,6 la data de 19.11.2021, dl.Pitea Iancu la data de 15.11.2021, dl.Costea Sabin la data de 18.01.2021, Simonfi Ildiko la data de 22.11.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.88870/22.11.2021 Cabinet de Avocat Gabriela Oargă pentru proprietarii imobilului din B-dul Revoluției nr.57, situat în zona învecinată cu parcela pentru care se solicită aprobarea PUD transmit următoarele observații:

” sesizăm problemele identificate în propunerile proiectantului rezultate în urma studierii documentației de urbanism PUD-Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe, amplasament municipiul Arad, str.Blajului nr.5, identificat prin extras 347225 Arad, beneficiar Ciachir Amalia Maria, aflat în etapa de elaborare a propunerilor.

Arătăm că unele dintre soluțiile propuse în documentația P.U.D. propusă influențează negativ și afectează obiectul dreptului nostru de proprietate cu consecința interferării proiectantului și beneficiarului în mod nepermis în limitele exercitării acesteia.

1.Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ premegător demarării elaborării și aprobării P.U.D.

2. Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că forma parcelei supusă reglementării prin PUD nu respectă prevederile art.30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 și dispozițiile art.18 alin.1 și 1 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M Arad nr.210/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este construibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6,48m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14,90m.

3. Alt aspect de nelegalitate al PUD pe care îl indicăm rezultă din ingnorarea și/sau încălcarea dispozițiilor art.17 din Regulamentul General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament, aspect de legalitate reglementat și prin PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

4. Am constatat că sunt inexistente informațiile prezentate în conținutul studiului topografic 1:500 care cuprinde parcela pentru care se execută PUD și vecinătățile. Deși este evidențiat în planșa 1 "Ilustrare urbanistică", în planșa 5 "Situația existentă! Lipsește edificabilul de care urmează să se alipească la calcan imobilul cu funcțiuni mixte studiat. Acest edificat există, nu este notat în cartea funciară, iar dreptul de proprietate asupra acestuia este obiectul unui litigiu inițiat de Municipiul Arad în contradictoriu cu subsemnării, litigiu obiect al dosarului nr.17863/55/2021 aflat pe rolul Judecătorei Arad. Având în vedere soluția propusă prin PUD la punctul 4.2 privind amplasarea construcției la nord de "alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente" pe de o parte recunoaște existența edificatului, pe de altă parte impune necesitatea stabilirii anterior a titularului dreptului de proprietate a acestuia.

5. În conținutul documentației nu am regăsit studiul geotehnic la concluziile căruia se face referire la pct.3.7 din Memoriul de prezentare. În temeiul prevederilor Legii nr.544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr.2701/2010 solicităm comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia dacă vor exista repercursiuni negative a condițiilor de fundare propuse asupra imobilului proprietatea noastră.

6. Sesizăm necesitatea și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de 4 căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, se va putea completa documentația PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7

Ne rezervăm dreptul ca ulterior comunicării certificatului de urbanism și a studiului geotehnic să formulăm și alte obiecții și va solicităm să organizați o dezbatere cu inițiatorul și proiectantul P.U.D. conform dispozițiilor art.10 lit.c din Ordinul nr.2701/2010 pentru a putea să ne exprimăm rezervele și problemele legate de propunerile din planul de urbanism înainte de supunerea documentației spre avizare autorităților competente."

Prin adresa înregistrată cu nr.88872/22.11.2021 BISERICA EVANGHELICĂ LUTHERANĂ DIN ROMANIA-PAROHIA ARAD, prin Cabinet de avocat Gabriela Oargă depun următoarele observații:

"Sesizăm că proiectul de investiții care se solicită a fi aprobat prin PUD se află într-o situație în care regimul derogatoriu de la reglementările în vigoare a fost stimulat de o intervenție pentru un proiect anume de investiții ceea ce produce consecințe negative aduse unei zone de referință a municipiului Arad și aduce atingere cetățenilor municipiului precum și interesului proprietarilor imobilelor cu care se învecinează.

Arătăm că unele dintre soluțiile propuse în documentația PUD propusă influențează negativ și afectează obiectul dreptului nostru de proprietate cu consecința interferării nepermise în limitele exercitării acestuia, fără existența unui motiv obiectiv și justificat.

1. Considerăm prematură demararea procedurilor privind elaborarea PUD având ca punct de referință reglementările PUZ CP aprobat prin HCLM nr.201/2014 întrucât acest act administrativ face obiectul unei cereri de anulare nelegală în instanță, acțiune aflată pe rolul Tribunalului Timiș, Secția Contencios administrative și Fiscal, dosar 242/108/2021.

2. Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ premergător demarării elaborării și aprobării P.U.D.

3. Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că forma parcelei supusă reglementării prin PUD nu respectă prevederile art.30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 și dispozițiile art.18 alin.1 și 1 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M Arad nr.210/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este construibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6,48m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14,90m.

4. Sesizăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respectă prevederile art.24 alin.1 din H.G. nr.525/1996, actualizat și ale PUZCP referitor la distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și este întocmită cu încălcarea dispozițiilor art.17 din Regulamentul General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament.

5. Arătăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respectă prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr.525/1996, actualizat, referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. În acest context, considerăm necesar și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din HG nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 lățime și 4,20 înălțime pe minim două părți, acces absolut pentru asigurarea securității la incendiu a tuturor imobilelor învecinate.

6. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, solicităm completarea documentației PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7.

7. Sesizăm că indicatorii urbanistici propusi prin PUD -nelegal aprobați prin HCLM nr.198 din 28.05.2020 și RLU sunt stabiliți cu încălcarea dispozițiilor legale cuprinse în Anexa 2 a Legii nr.350/2001 și art.12 alin.4 din PUG și RLU aferent aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014, care evidențiază excepțiile la stabilirea CUT și POT ”dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.”

8. Sesizăm faptul că pentru realizarea investiției propuse prin PUD se încalcă reglementările privind zonele de protecție a monumentelor adiacente parcelei vizate, adică dispozițiile art. 9 raportat la art.59 Legea 448/2001 privind protejarea monumentelor istorice care stabilește ca *“se considera zona de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-impresurul monumentului istoric”*. În acest sens, solicităm să ni se comunice modalitatea în care investiția propusă va fi realizată cu respectarea zonelor de protecție a monumentelor istorice adiacente parcelei studiate înscrise în Lista monumentelor Istorice sub nr.crt. 220 *“Biserica Evanghelică Lutherană cod LMI: AR-II-m-B-00543, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica”* situat pe Bd. Revoluției nr. 61 și imobilul cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală cu nr.crt. 161 în LMI 2010 și cod LMI 210 AR-II-m-B-00489 *“Casa, azi parohie evanghelică și locuință”* situat pe str. Blajului nr.2.”

9. Am constatat că sunt inexacte informațiile prezentate în conținutul planșei “Proprietatea asupra terenurilor” acestea fiind în contradicție cu situația evidențiată în planșele continuate de PUG și PUZCP și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.201/2014 pentru Ansamblul Urban Arad, ZIR nr. 3, SIR nr.13. În planșa aflată în conținutul documentației PUD se diminuează terenul existent în proprietatea subscrisei, fiind argumentat în mod eronat proprietatea publică de interes național. Solicităm remedierea acestor informații.”

10. În conținutul documentației nu am regăsit studiul geotehnic la concluziile cărui se face referire la pct. 3.7 din Memoriul de prezentare. În temeiul prevederilor Legii nr. 544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr. 2701/2010 solicităm comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia dacă vor exista repercursiuni negative a condițiilor de fundare asupra imobilului proprietatea noastră.

11. Având în vedere că prin documentația PUD se impune alipirea construcției noi la construcția existentă aflată la sud (imobilul de pe str. Blajului nr.2) solicităm efectuarea unui studiu de expertiză tehnică de alăturare la calcan, aceasta fiind necesară și concludentă în scopul evaluării calitative a condițiilor în care se poate amplasa o construcție nouă în vecinătatea sau/si la limita de proprietate a unor construcții supraterane și subterane ridicată în anul 1900, urmărind rezistența și stabilitatea acestuia și solicităm să fie studiată influența pe care o va avea amplasarea noii construcții asupra imobilelor învecinate precum și să determine condițiile de construire în această situație precum și limitările care se impun pentru respectarea cerințelor fundamentale de calitate, rezistență și stabilitate a acestora. Această solicitare este legitimă, privește protecția obiectului de proprietate al subscrisei și este justă raportat la prevederile Ordinului pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- G.M. 009-2000.

12. Sesizam ca documentatia PUD nu mentioneaza situatia reala, aceea ca pe peretele lateral al imobilului situat pe str. Blajului nr.2 pe care se doreste alipirea constructiei noi exista cate o fereastră la fiecare nivel, in urma alipirii propuse functionalitatea acestora fiind anulata nejustificat. Acest aspect este cunoscut beneficiarului, fiind invocat si nesolutionat si in etapa elaborarii PUZ, unde alipirea era doar una dintre solutii, fiind doar recomandata.

Ne rezervăm dreptul ca ulterior comunicării certificatului de urbanism, a studiului geotehnic și a concluziilor studiilor de fundamentare pe care le-am propus să formulăm și alte obiecții și va solicităm să organizați o dezbatere cu inițiatorul și proiectantul P.U.D. conform dispozițiilor art.10 lit.c din Ordinul nr.2701/2010 pentru a putea să ne exprimăm rezervele și problemele legate de propunerile din planul de urbanism înainte de supunerea documentației spre avizare autorităților competente.”

Prin adresa înregistrată cu nr.89254/23.11.2021 proprietarii imobilului din Arad B-dul General V.Milea nr.17 ap.7 și ap.5, în calitate de proprietari învecinați, ne transmit următoarele obiecții:

”Nu suntem de acord cu acest PUD deoarece, prin reconversia partiala sau totala a unor constructii existente sau prin marirea suprafetei construit desfasurate a acestora, se creeaza functiuni cu o necesitate specifica de locuri de parcare si amplasarea parcajului sau accesului utilajelor de constructie ne-ar afecta proprietatea”

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației de urbanism la data de 26.11.2021, în vederea transmiterii unui răspuns motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.88793/22.11.2021 proprietarul imobilului situat în Arad str.Vasile Milea nr.17 prin avocat Barbul Lazarov Adriana Claudia ne transmite următoarele observații:

1.In urma studierii continutului memoriului de prezentare si a planselor atasate am observat necorelari intre descrierile privitoare la suprafata contruita din perspectiva CUT si POT. Astfel, apar mentionate suprafete costruite parter de 137 mp in conditiile in care suprafata maxima poate fi de 132 mp iar suprafata desfasurata sub 396 mp. De asemenea, oscileaza constat mentionarea diferentiata a valorilor CUT si POT, fata de cele posibil propuse.

Ca atare va solicitam a efectua verificarile ce se impun si a se remedia aceste aspecte, ce apar atat in pag.8 pct. 4.5 al memoriului cat si in descrierea fiecărei planse atasate.

2.Sa fie avut in vedere faptul ca amplasarea constructiei nu poate afecta gradul de insorire al cladirilor invecinate nici pe zona de nord-est, zona in care este amplasata constructia subsemnatilor. Mentiiunile din pct. 4.4 fac referire doar la zona vest si nord.

3.La pct. 4.6 din memoriu este mentionata situatia constructiilor existente. Va rugam a avea in vedere ca se impune necesitatea efectuării unei expertize tehnice si obtinerea acordului tuturor vecinilor, avand in vedere necesitatea demolării constructiei existente.

4.In ceea ce priveste imprejmuirea, aceasta nu este reglementata corespunzator din perspectiva inaltimei si a modalitatilor de realizare, nefiind clar detaliata pentru a se putea stabili impactul asupra parcelor invecinate.

5.In ceea ce priveste parcajele, va rugam a clarifica, in raport cu prevederile art. 33 din HG nr. 525/1996 daca si sub ce aspect se aplica exceptia reglementata de alin. 2 al art. 33. Se impune a clarifica si aspectul incardarea imobilului la cladire administrativa sau cu functiuni mixte, in conditiile in care beneficiarul indica aplicabil art. 5.1.1.

6.Nu in ultimul rand, aratam ca in afara zonei de coștruibilitate este reprezentata graphic cu negru, o hasura, fara a fi identificata in legenda si fara a fi mentionata in memoriu, motiv pentru care va rugam a clarifica acest aspect. Vă rugăm a ne comunica măsurile adoptate.”

Prin adresa înregistrată cu nr.88784/22.11.2021 proprietara imobilului din str.Blajului nr.1 ap.5 , solicită următoarele:

”Planul de însorire detaliat, pentru partea de fațadă a casei mele care este în proximitatea curții beneficiarului.

NU sunt de acord cu construirea la distanta de 3.6 m de la fatada mea. Doresc ca distanta retragerii constructiei sa fie la 10 m distanta de la proprietatea mea, in speranta neafectarii insoririi initiale a geamurilor mele.

Doresc sa fiu asigurata, ca voi avea in aceeasi masura soare pe partea fatadei si a geamurilor, respectiv doresc asigurari ca nu mi se va cere modificare la geamuri de la situatia care este in prezent , adica schimbarea geamurilor in geamuri mate sau eliminarea acestora, dreptul de servitute si o garantie pentru o perioada de

100 de ani in ceea ce priveste neafectarea structurii de rezistenta a constructiei casei mele, din partea inginerului responsabil oficial privind rezistenta cladirii mele.”

Sesizările au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 25.11.2021.

Prin adresele înregistrate cu nr 87271/15.11.2021 d-na Mihut Lizica și nr.92983/08.12.2021 dl Kosara Gheza și Kosara Geanina Georgeta ne aduc la cunoștință că nu au nici o calitate care să justifice efectuarea unor eventuale observații și recomandări cu privire la documentația menționată și nu doresc să mai fie notificați.

Prin adresa înregistrată cu nr.93945/13.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

”Urmare a adresei Primariei Municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către preotul paroh. Jakab Stefan cu nr. 88872/22.11.2021, referitor la lucrarea de urbanism **PUD „ CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE „ pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5**, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1. *“Consideram prematura demararea procedurilor privind elaborarea PUD avand ca punct de referinta reglementarile din PUZ CP aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 intrucat acest act administrativ face obiectul unei cereri de anulare ca nelegala in instanta, actiune aflata pe rolul Tribunalului Timis, Sectia Contencios administrativ si Fiscal, dosar 242/108/2021”*

Raspuns: Referitor la mentionarea *“PUZ CP aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014”* credem ca ati facut o greseala de tehnoredactare. Pe terenul CF nr.347222 Arad a fost elaborata o lucrare de urbanism PUZ ce a fost aprobat prin HCLM Arad cu nr.198/2020. Si presupunerea noastra este ca la acesta va referiti, nu credem ca va referiti la PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Si daca am stabilit ca doriti anularea PUZ ului ce a fost aprobat cu HCLM Arad nr. 198/2020, va informam ca in acest moment respectivul PUZ este un act administrativ valabil. Ne asumam conectarea PUD ului cu traseul PUZ ului aprobat. Punctul d-voastra de vedere ca acest demers este prematur ramine exclusiv o consideratie personala/subiectiva. Decizia initierii unei lucrari de urbanism este exclusiv decizia proprietarului.

2. *“Documentatia de urbanism aflata pe site-ul Primariei in vederea consultarii nu contine certificatul de urbanism. Solicitam sa ne fie comunicat acest act administrative premergator demararii elaborarii si aprobarii P.U.D.”*

Raspuns: Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării conține toate documentele ce sînt stabilite prin lege. Solicitarea d-voastră nu este justificată, considerăm că nu aveți acest apanaj.

3. *“Sesizam alt aspect de nelegalitate a documentatiei de urbanism faptul ca foma parcelei supusa reglementarii prin PUD nu respecta prevederile art. 30 alin.2 si alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 si dispozitiile art. 18 alin.1 si 2 din PUG si RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 201/2014 in ceea ce priveste adancimea si latimea parcelei. Parcela nu este construibila conform prevederilor aceluiasi articol in conditiile in care latimea parcelei este de 6.48 m front stradal, iar adancimea acesteia este de 14.90m ”*

Raspuns: Această considerație nu se susține. Dacă această parcelă nu era o parcelă pe care este permisă construirea sau derularea unor lucrări de urbanism, certificatul de urbanism ar fi precizat acest aspect in mod expres și ar fi făcut imposibilă procedura de informare a publicului respectiv derularea PUD ului.

4. *“Sesizam ca amplasarea constructiei in interiorul parcelei nu respecta prevederile art.24 alin.1 din H.G. nr. 525/1996, actualizat si ale PUZCP referitor la distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si este intocmita cu incalcarea dispozitiilor art.17 din Regulament General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasarii constructiilor noi la aliniament”*

Raspuns: : Obligativitatea la care faceți d-voastră referire nu se aplică în situația în care pentru o parcelă se elaborează si se aprobă o lucrare de urbanism care detaliază si stabilește o nouă soluție. Vă precizăm faptul că pentru acest amplasament există elaborată și aprobată o lucrare de urbanism prin care a fost stabilită și limita maximă de implantare a viitoarei clădiri. Proiectul propus se incadreaza in aceasta limita de implantare aprobata prin HCLM Arad nr.198/2020. Evaluarea d-voastra parca omite existenta acestei HCLM, reiteram afirmatia ca respectivul act administrativ este in vigoare chiar daca ati demarat actiuni in instanta in scopul anularii sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ.

5. *“Aratam ca amplasarea constructiei in interiorul parcelei nu respecta prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr. 525/1996, actualizat, referitor la distantele minime necesare interventiilor in caz incendiu, in acest*

sens, consideram necesar si solicitam efectuarea unui studiu de trafic care sa lamureasca accesul auto la parcela studiata din care sa reiasa daca amplasarea constructiei in interiorul parcelei respecta prevederile art. 24 alin.2 din H.G. nr. 525/1996 referitor la distantele minime necesare interventiilor in caz incendiu, raportat la dispozitiile art. 227 coroborat cu art. 194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru constructiile civile noi sa dispuna de cai de acces, interventie si salvare care sa asigure acces carosabil obligatoriu si facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3.80m latime si 4.20m inaltime pe minim doua parti, acces absolut necesar pentru asigurarea securitatii la incendiu a tuturor imobilelor invecinate.”

Raspuns: Idem ca si la pct 4, Evaluarea d-voastra parca omite existenta acestei HCLM, reiteram afirmatia ca respectivul act administrativ este in vigoare chiar daca ati demarat actiuni in instanta in scopul anularii sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ. Care a avut inclus printre avizele sale si aviz emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Vasile Goldis” Arad. Nu se elaboreaza “studiu de trafic”. **In plus**, referirea la Normativul **P 118/1 din 1998 (si nu P18/1 din 2013 care nu exista)** are următorul conținut: “Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laaturile de clădiri, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime...” Deci așa cum observați, reproducerea d-voastră NU se aplică în acest proiect, respectiv nu avem situația unei curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp... Legiuitorul face clară distincție și diferențiere între lucrări, în primul rând aplicând reguli ce țin de dimensiunea investiției.

Tot ca și o continuare a explicației pe acest subiect, vă aducem la cunoștință ca orice lucrare de urbanism parcurge și o etapă de avizare tehnică, etapă în care instituțiile abilitate, deținătorii de rețele, se pronunță în baza documentațiilor tehnice înaintate, asupra caracteristicilor de tipul menționate de către d-voastră. Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Prezentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

Cladirea nou propusa este linga o retea stradala de hidranti exteriori, va fi echipata cu instalatii de detectie si va fi racordata la dispecerat de securitate.

6. “In urma gasirii unor solutii de circulatie auto care sa permita interventia in caz de urgenta, solicitam completarea documentatiei PUD si cu solutii legale privind posibilitatea stationarii autovehiculelor in interiorul parcelei studiate, neputand fi retinuta afirmatia justificativa prezentata lapidar de proiectant la pct.4.7”

Raspuns: Ref Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Prezentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

7. “Sesizam ca indicatorii urbanistici propusi prin PUD – nelegal aprobati prin H.C.L.M. nr. 198 Din 28.05.2020 si RLU aferent – sunt stabiliti cu incalcarea dispozitiilor legale cuprinse in Anexa 2 a Legii nr. 350/2001 si art. 12 alin.4 teza 2 din PUG si RLU aferent aprobat prin H.C.L. M. Arad nr.201/2014, care evidentiaza exceptiile la stabilirea CUT si POT ”daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii”. ”

Raspuns: Referitor la indicatorii urbanistici prevăzuți în PUZ CP pentru parcela înscrisă în CF 347225 Arad, nr. cad 347225, proiectantul nu a găsit în PUZ CP referiri foarte exacte sau cu o acuratețe la fel de bună ca pentru imobilele învecinate, considerând relativ ambiguă situația imobilului studiat și reglementat prin PUZ (care a primit adresa Str. Blajului nr. 5 ulterior aprobării PUZ CP), mai ales că parcelei reglementate i s-a atribuit un număr cadastral și de Carte funciară abia în 23.11.2016, ulterior aprobării PUZ CP (în 2014).

Astfel, elaboratorul PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, a considerat că este posibil ca indicatorii urbanistici ai parcelei reglementate să se regăsească în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735), la poziția "Piața Lutherană I", cu următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent

103269	258 mp	P+1, P	2	138 mp	254 mp	56,20 %	1,01
--------	-----------	--------	---	--------	--------	---------	------

La această situație neclară a contribuit și regimul de înălțime precizat în tabel, respectiv P+1, P (2 caturi), clădirile existente având regimul de înălțime parter.

Astfel, situația existentă (reală) la încheierea Cărții Funciare nr. 347225 Arad, nr. cad 347225, era următoarea:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347225	257 mp	P	1	132 mp	132 mp	51,36 %	0,51

În orice caz, indicatorii urbanistici prezentați în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735), corespund situației existente, constatate în urma analizei contextului arhitectural-urbanistic, aceștia putând suferi modificări pentru zonele care se doresc a fi dezvoltate, cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal pentru funcțiunile admise prin PUZ CP pentru ZIR 03, SIR 13.

Conform prevederilor Legii 350/2001 actualizată, Art. 47, alin. 3, lit. h (5), prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Pentru stabilirea indicatorilor urbanistici, elaboratorul PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, a luat în considerare ANEXA Nr. 2 la Legea 350/2001 actualizată: DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE (350/2001).

Astfel:

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

În acest context legal și ținând cont de Istoricul parcelar întocmit de ing. topograf Mădălina Chiriac ca parte integrantă a PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, au fost luate în calcul următoarele suprafețe și indicatori, extrase din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735): Lotul inițial cu **nr. top 241** a fost divizat până în anul 1907 în loturile:

- **241/a (actual B-dul Revoluției nr. 59/Str. Blajului nr. 1 și Str. Blajului nr. 5) și**
- **241/b (actual B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15)**

Imobilul din **B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15** are următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103270	617 mp	S+P+2	4	288 mp	1.128 mp	46,68 %	1,83

Iar **conform Extras CF nr. 319963, nr. top 7628/1393/241/b** din 29.07.2019 (atașat), imobilul din **B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15** figurează cu suprafața terenului de **695 mp**, rezultând următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
7628/1393/ /241/b	695 mp	S+P+2	4	288 mp	1.128 mp	41,44 %	1,62

Lotul cu nr. top 241/a, în suprafață totală conform Extrase CF de 562 mp + 257 mp = 819 mp (522 + 258 = 779 mp în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13), a fost dezmembrat la rândul lui în anul 2016 în **2 parcele**, și anume:

- a) LOT 241/a/1 (CF 347224 Arad, nr. cad 347224) – amplasament B-dul Revoluției nr. 59/ Str. Blajului nr. 1, cu următoarele suprafețe și indicatori extrași din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103268	522 mp	S+P+1	3	502 mp	1.479 mp	96,17 %	2,83

Și următorii indicatori **conform Extras CF nr. 347224 Arad** (atașat):

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347224	562 mp	S+P+1	3	502 mp	1.479 mp	89,32 %	2,63

- a) LOT 241/a/2 (CF 347225 Arad, nr. cad 347225) – amplasament Str. Blajului nr. 5, cu următoarele suprafețe și indicatori extrași din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103269	258 mp	P+1, P	2	138 mp	254 mp	56,20 %	1,01

și următoarea situație existentă (reală) la încheierea Cărții Funciare nr. 347225 Arad, nr. cad 347225:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347225	257 mp	P	1	132 mp	132 mp	51,36 %	0,51

Astfel, indicatorii urbanistici ai **lotului inițial nr. top 241 (anterior anului 1907)**, luând în calcul suprafețele de teren înscrise în prezent în Extrasele de Carte Funciară și suprafețele construite și desfășurate înscrise în **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13* sunt următorii:

• * au fost luate în calcul suprafețele construite și desfășurate din **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13 datorită absenței înscrierii acestora în Extrasele de Carte Funciară

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
241	562 mp + 257 mp + 695 mp = 1.514 mp	P, S+P+1, S+P+2	1÷4	502 mp + 132 mp + 288 mp = 922 mp	1.479 mp + 132 mp + 1.128 mp = 2.739 mp	60,90 %	1,81

Iar indicatorii urbanistici ai **lotului nr. top 241/a (anterior anului 1907)**, luând în calcul suprafețele înscrise în prezent în Extrasele de Carte Funciară și **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13 sunt următorii:

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
241/a	562 mp + 257 mp = 819 mp	P, S+P+1	1÷3	502 mp + 132 mp = 634 mp	1.479 mp + 132 mp = 1.611 mp	77,41 %	1,97

CONCLUZIE: Indicatorii urbanistici modificați și aprobați prin PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5 s-au încadrat în procentele legale stabilite prin Legea 350/2001 actualizată, cei nou propuși prin PUZ aprobat prin HCL 198/2020 se

situează ca valoare sub indicatorii parcelelor inițiale din care a rezultat parcela reglementată, prin dezmembrare (1,56 față de 1,81 sau chiar 1,97).

Diminuarea indicatorilor urbanistici pentru parcela reglementată față de valoarea celor pentru parcelele inițiale se datorează condițiilor impuse de analiza contextului urbanistic și arhitectural, a reglementărilor cu privire la regimul de construire ținând cont de volumetrii, aliniamente și retrageri, studiu de însorire, înălțimea construcțiilor la care se raportează ansamblul propus, condiții din avizele obținute, etc. Din aceste motive, nu a fost necesară suplimentarea cu 20 % a indicatorului CUT existent, calculat conform Legii/ 350/2001 actualizată.

De asemenea, este oportun să menționăm că nu s-a intenționat să ne apropiem ca valoare de cea a indicatorilor imobilului Parohiei Evanghelice învecinat – Str. Blajului nr. 2, proprietatea Bisericii Evanghelice Lutherane – Parohia Arad, care sunt următorii conform PUZ CP – RLU TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103271	912 mp	S+P+2	4	776 mp	3.052 mp	85,09 %	3,35

Referitor la construcțiile Parter existente pe parcela reglementată, acestea sunt prevăzute a fi desființate, aspect evident la o simplă lectură a părții scrise și desenate PUD.

8. *“Sesizam faptul ca pentru realizarea investitiei propuse prin PUD se incalca reglementarile privind zonele de protectie a monumentelor adicente parcelei vizate, adica dispozitiile art. 9 raportat la art.59 Legea 448/2001 privind protejarea monumentelor istorice care stabileste ca “se considera zona de protectie suprafata delimitata cu o raza de 100 m in localitati urbane, 200 m in localitati rurale si 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara, de jur-impregiurul monumentului istoric”. In acest sens, solicitam sa ni se comunice modalitatea in care investitia propusa va fi realizata cu respectarea zonelor de protectie a monumentelor istorice adiacente parcelei studiate inscrise in Lista monumentelor Istorice sub nr.crt. 220 “Biserica Evanghelica Lutherana cod LMI: AR-II-m-B-00543, imobil constructie categoria I ce nu se poate modifica” situat pe Bd. Revolutiei nr. 61 si imobilul cu valoare istorica, arhitecturala si memoriala de importanta locala cu nr.crt. 161 in LMI 2010 si cod LMI 210 AR-II-m-B-00489 “Casa, azi parohie evanghelica si locuinta” situat pe str. Blajului nr.2.”*

Raspuns: Inclusiv din sesizarea d-voastra reiese faptul ca nicidecum nu este vorba despre o zona de interdictie. Idem ca si la pct 4 si pct.5, evaluarea d-voastra omite in mod vadit existenta H.C.L.M. nr.198/2020, reiteram afirmatia ca respectivul act administrativ este un act administrativ in vigoare, chiar daca ati demarat actiuni in instanta in scopul anularii sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ . Care a avut inclus printre avizele sale inclusiv aviz emis de catre Directia Judeteana pentru CULTURA ARAD.

Legea 448/2001 se refera la aprobarea OUG 14/2000 privind infiintarea formatiunilor de protectie civila pentru interventie in caz de dezastru.

9. *“Am constatat ca sunt inexacte informatiile prezentate in continutul plansei “Proprietatea asupra terenului” acestea fiind in contradictie cu situatia evidentiata in plansele continute de PUG si PUZCP si RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.201/2014 pentru Ansamblul Urban Arad, ZIR nr. 3, SIR nr.13. In plansa aflata in continutul documentatiei PUD se diminueaza terenul existent in proprietatea subscrisei, fiind augmentat in mod eronat proprietatea publica de interes national. Solicitam remedierea acestor informatii.”*

Raspuns: Prin plansa aflata in continutul documentatiei PUD **NU se diminueaza terenul proprietatea d-voastra.** “Interes national” este incorect utilizat, va fi corectat cu “interes local”

10. *“In continutul documentatiei nu am regasit studiul geotehnic la concluziile caruia se face referire la pct. 3.7 din Memoriul de prezentare. In temeiul prevederilor Legii nr. 544/2001 raportat la dispozitiile ordinului nr. 2701/2010 solicitam comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia daca vor exista repercursiuni negative a conditiilor de fundare asupra imobilului proriitatea noastra.”*

Raspuns: Studiul geotehnic nu vă este pus la dispoziție, considerăm că nu aveți apanajul de a solicita acest document, nu aveți o calitate de specialist. Respectivul document este parte din documentația tehnică Expertiza Tehnică și este procesat de către specialiști.

11. *“Având în vedere că prin documentația PUD se impune alipirea construcției noi la construcția existentă aflată la sud (imobilul de pe str. Blajului nr.2) solicităm efectuarea unui studiu de expertiză tehnică de alăturare la calcan, aceasta fiind necesară și concludentă în scopul evaluării calitative a condițiilor în care se poate amplasa o construcție nouă în vecinătatea sau/si la limita de proprietate a unor construcții supraterane și subterane ridicate în anul 1900, urmărind rezistența și stabilitatea acestuia și solicităm să fie studiată influența pe care o va avea amplasarea noii construcții asupra imobilelor învecinate precum și să determine condițiile de construire în această situație precum și limitările care se impun pentru respectarea cerințelor fundamentale de calitate, rezistență și stabilitate a acestora. Această solicitare este legitimă, privește protecția obiectului de proprietate al subscrisei și este just raportată la prevederile Ordinului pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- G.M. 009-2000.”*

Raspuns: Documentația tehnică va cuprinde expertiză tehnică de rezistență întocmită de către specialiști atestat inclusiv pentru Monumente. Soluțiile tehnice au caracter de obligativitate pentru întregul proiect. Și actualmente, pe teren există clădire ce este alipită de vecinii săi.

12. *“Sesizăm că documentația PUD nu menționează situația reală, aceea că pe peretele lateral al imobilului situat pe str. Blajului nr.2 pe care se dorește alipirea construcției noi există câte o fereastră la fiecare nivel, în urma alipirii propuse funcționalitatea acestora fiind anulată nejustificat. Acest aspect este cunoscut beneficiarului, fiind invocat și nesoluționat și în etapa elaborării PUZ, unde alipirea era doar una dintre soluții, fiind doar recomandată.”*

Raspuns: NU este adevărată această afirmație. Pe peretele lateral la care se va face alipirea, NU există ferestre, peretele este un CALCAN. Există însă o curte de lumină ce cuprinde ferestre de ventilație. Atasăm poza cu situația reală pentru a fi mai rapid lămurită “sesizarea d-voastră”. Într-o evaluare corectă, alipirea se face CALCAN la CALCAN așa cum impune o soluție ce are grijă de monumente.



Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 15.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.93943/13.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primăriei municipiului Arad și a observațiilor depuse de către fam. Jurkowitsch cu nr. 88793/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism **PUD „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – BIROURI ȘI LOCUINTE „pe amplasament în mun. Arad, str. Blajului, nr. 5**, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect în parte):

13. *“În urma studierii conținutului memoriului de prezentare și a planșelor atasate am observat necorelări între descrierile privitoare la suprafața construită din perspectiva CUT și POT.*

Astfel, apar menționate suprafețe construite parter de 137 mp în condițiile în care suprafața maximă poate fi de 132 mp iar suprafața desfășurată sub 396 mp. De asemenea, oscilează constat menționarea diferențiată a valorilor CUT și POT, față de cele posibil propuse.

Ca atare vă solicităm a efectua verificările ce se impun și a se remedia aceste aspecte, ce apar atât în pag.8 pct. 4.5 al memoriului cât și în descrierea fiecărei planșe atasate.”

Răspuns: Referitor la suprafețele din proiect, ca și sinteză a informațiilor prezentate, există 3 astfel de suprafețe:

Cladirile ce exista pe teren (vechi si degradate) ce urmeaza a fi demolate. Acestea fac obiectul unei documentatii de demolare separat intocmita de PUD. Total suprafata cladiri ce urmeaza a fi demolate: 132 mp

Cladire a caror indicatori urbanistici au fost stabiliti prin PUZ ul ce a fost aprobat prin HCLM nr.198 / 2020. Prin respectivul PUZ, cladirea noua Suprafata maxim construita la sol : 150,78 mp si suprafata construita desfasurata : 400,92 mp si regim de inaltime : Subsola sau Demisola Tehnica + P + 3E.

Cladire ce se propune prin PREZENTUL proiect de urbanism PUD, cu suprafata la sol de maxim 132 mp, regim de inaltime P+2E, suprafata construita desfasurata maxim 396 mp, intr-o limita de implantare de maxim 137 mp.

Explicatia pentru faptul ca am dat o limita de implantare mai mare decat suprafata maxima la sol, vine din faptul ca solutia propune un element constructiv care este curb. Ne-am dorit ca sa ne asiguram ca mentionam suprafata maxima la sol ce poate fi construita, respectiv cei 132 mp, dar am dorit in paralel sa ne asiguram si ca respectivul element constructiv va avea suficient spatiu pentru a fi realizat.

Deci se vor construi la sol maxim 132 mp dar conturul acestor 132 mp este dat cu o mica toleranta.

Nu se vor construi la sol 137 mp.

Nu se va construi o suprafata totala desfasurata mai mare de 396 mp. Pentru a fi mai usor de inteles acest detaliu, inseram aici imaginea fatadei principale.



Suprafata construita desfasurata maxim permisa prin prezentul proiect va fi de 396 mp dispusi pe parter si cele 2 etaje.

Prin prezentul PUD, se poate observa ca am micorat toate cifrele permise prin PUZ ul ce a fost aprobat in cursul anului 2020. O lucrare PUD este o lucrare care nu poate creste indicatorii unui PUZ (adica PUZ ul este mai tare) dar poate sa scada suprafetele, inclusiv regimul de inaltime.

1. *“Sa fie avut in vedere faptul ca amplasarea constructiei nu poate afecta gradul de insorire al cladirilor invecinate nici pe zona de nord-est, zona in care este amplasata constructia subsemnatilor. Mentiiunile din pct. 4.4 fac referire doar la zona vest si nord”*

Raspuns: Am retinut observatia d-voastra, sintem la inceputul elaborarii acestui proiect de urbanism, tocmai acesta este rolul acestor proceduri, ca la fiecare etapa sa fie detaliate chestiunile neclare sau completate omisiunile. Referitor chiar la aspectul asigurare insorire, data fiind pozitia proprietatii d-voastra fata de proiectul propus, (a se tine cont inclusiv de faptul ca propunem o cladire cu un nivel mai putin decat cea aprobata prin PUZ ul elaborat in cursul anului 2020) dar mai mult, proprietatea d-voastra este amplasata defazata fata de proiectul propus. Adica nu sintem in axul nord- sud sau est-vest al proprietatii d-voastra.

2. *“La pct. 4.6 din memoriu este mentionata situatia constructiilor existente. Va rugam a avea in vedere ca se impune necesitatea efectuarii unei expertize tehnice si obtinerea acordului tuturor vecinilor, avand in vedere necesitatea demolarii constructiei existente”*

Raspuns: De acord. In vederea obtinerii Autorizatiei de Demolare trebuie elaborata expertiza tehnica de rezistenta care sa stabileasca conditiile ce trebuiesc indeplinite pentru ca lucrarile respective sa nu afecteze negativ constructiile invecinate.

De asemenea, documentatia pentru obtinere Autorizatie de Demolare trebuie sa contina acordul vecinilor afectati.

Facem precizarea cu caracter general valabil, daca aceste 2 documente anterior mentionate nu s-ar regasi in documentatia de demolare, Primaria municipiului Arad NU ar emite documentul Autorizatie de Demolare.

3. *“In ceea ce priveste imprejmuirea, aceasta nu este reglementata corespunzator din perspectiva inaltimei si a modalitatilor de realizare, nefiind clar detaliata pentru a se putea stabili impactul asupra parcelor invecinate”*

Raspuns: In relatie cu proprietatea dumneavoastra, proiectul nu contine imprejmuire. Detalii constructive despre imprejmuire, acolo unde va fi cazul sa fie realizata, se vor regasi in documentatia tehnica pentru obtinere Autorizatie de Construire D.T.A.C. PUD ul reprezinta o lucrare de urbanism stabileste liniile generale ale viitoarei constructii. Dar in nici un scenariu, imprejmuirile cu vecinii NU vor fi realizate cu inaltime mai mare de 200 cm. Aceasta inaltime maxima se masoara incepind de la cota terenului sistematizat (adica undeva in jurul cotei trotuarului actual).

4. *“In ceea ce priveste parcajele, va rugam a clarifica, in raport cu prevederile art. 33 din HG nr. 525/1996 daca si sub ce aspect se aplica exceptia reglementata de alin. 2 al art. 33. Se impune a clarifica si aspectul incardarea imobilului la cladire administrativa sau cu functiuni mixte, in conditiile in care beneficiarul indica aplicabil art. 5.1.1.”*

Raspuns:

In HG nr. 525/1996 nu se specifica aspectul sub care se aplica exceptia reglementata de alin. 2 al art. 33. Dar putem spune ca se aplica, pentru ca prin PUZ-ul aprobat prin HCLM Arad cu nr. 198/2020 a fost reglementata inclusiv solutia privind asigurarea locurilor de parcare necesare investitiei pe domeniul public. Pentru situatia in care in zona ultracentrala, pe terenuri cu constructii pe ele si care nu permit a fi racordate la drumul public (in fata proprietatii, pe strada Blajului exista un scuar cu zona verde care nu se desfiinteaza si care nu permite accesul auto in incinta proprie) este permis ca asigurarea numarului de parcaje necesare sa fie asigurat prin incheierea de contracte de inchiriere loc de parcare prin intermediul Recons SA.

Imobilul propus se incadreaza in cladire cu functiuni mixte: birouri si locuire. Necesarul de parcaje conform HG 525/1996 este:

Pentru spatiile ce au functiunea de birouri: 1 loc de parcare pentru 10-40 salariati. In imobilul propus nu vor fi niciodata maim ult de 40 de persoane=> 1 loc de parcare (Conf. pct. 5.1.1 din Anexa 5)

Pentru spatii/apartamentul cu functiunea de locuire: 1 loc de parcare (Conf. pct. 5.11 din Anexa 5)

5. *“Nu in ultimul rand, aratam ca in afara zonei de constructibilitate este reprezentata graphic cu negru, o hasura, fara a fi identificata in legenda si fara a fi mentionata in memoriu, motiv pentru care va rugam a clarifica acest aspect”*

Raspuns: In zona respectiva, adica pe latura estica a cladirii nou propuse, hasura la care va referiti reprezinta paviment la nivelul curtii. Pe acel perete exista o usa care permite accesul in curtea din spatele cladirii. Curtea respectiva nu are un alt acces, decit din cladire, dar pentru utilizatorii sai acest lucru nu reprezinta un impediment. Deci hasura doar sugereaza zona ce va fi pavata si nu va fi zona verde. Pentru o mai buna explicare a acestui aspect, in continuare inseram imaginea respectivei zone/hasuri.



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

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 15.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96374/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către Dudas Mariana Felicia, Barna Adriana Ioana si fam. Costea cu nr. 89254/23.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism **PUD „ CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE „ pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,** vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1. “Nu suntem de acord cu acest PUD deoarece, prin reconversia partiala sau totala a unor constructii existente sau prin marirea suprafetei construit desfasurate a acestora, se creeaza functiuni cu o necesitate specifica de locuri de parcare si amplasarea parcajului sau accesului utilajelor de constructie ne-ar afecta proprietatea”

Raspuns: Legat de necesitatea specifica a locurilor de parcare, va precizam ca dat fiind pozitia centrala a amplasamentului, la acesta se poate ajunge extrem de facil inclusiv cu mijloace de transport in comun. Destinatia cladirii, cea de birouri, nu implica un numar mare de vizitatori comparativ cu o functiune de comert, de exemplu. In plus, se are in vedere de catre initiatorul PUD ului inchirierea de locuri de parcare cu plata. Iar despre afectarea proprietatii d-voastra de catre utilajele de constructie in timpul lucrarilor de executie, dorim sa clarificam faptul ca pentru respectivele lucrari NU sint prevazute trasee de aprovizionare, depozitare prin proprietatea detinuta de catre dumneavoastra. Nu intelegem in ce mod va poate fi afectata dumneavoastra proprietatea, dat fiind faptul ca operatiunile de logistica a executiei se desfasoara exclusiv prin strada Blajului, direct pre proprietatea studiata. Nu vor fi depozitate materiale nici macar pe domeniul public (lucru permis de altfel temporar, cu autorizatie in acest sens), proprietatea permite ca lucrarile sa nu implice inchiriere de domeniu public. In situatia lucrarilor din zona ultracentrala, lucrarile de executie si aprovizionarea cu materialele necesare se face intradevar cu o logistica mai atenta, dar aceasta nu inseamna nicidecum ca acest lucru afecteaza proprietati de pe o strada adiacenta. Inclusiv este permis de catre autoritati accesul masinilor de aprovizionare in zone in care accesul este interzis, dar cu conditia obtinerii autorizatiilor de acces. Va putem da multe exemple pe care le vedeti in proximitatea proprietatii d-voastra, exemple de santiere care s-au derulat fara ca cineva sa considere in prealabil acest lucru imposibili/periculos/interzis. Cea mai mare, lucrarea de renovare si modernizare mansarda cladirea Tribunal Arad, iar cea mai recenta, renovarea fatadei si

modernizarea ultimului nivel al imobilului de pe strada Nicolae Grigorescu, nr.9. Aceasta lucrare tocmai a fost finalizata si se afla la o distanta de aproximativ 100 m fata de proprietatea d-voastra.

Speram ca aspectele tehnice la care faceti referire acceptati ca sint doar chestiuni de rezolvat si avut grija, aceste elemente nu pot fi un argument de a limita o dezvoltare.

Intelegem preocuparea dumneavoastra pentru un aspect ingrijit al zonei centrale, va asiguram ca sintem la fel de interesati ca prin proiectul propus sa aducem un plus de valoare zonei.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 22.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96378/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către fam. Pîtea cu nr.88870/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism **PUD „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE „ pe amplasament in mun.Arad, str. Blajului, nr. 5**, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1. *“documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ”*

Raspuns: Documentația aflată pe site ul Primăriei în vederea consultării conține toate documentele ce sînt stabilite prin lege. Solicitarea d-voastră nu este justificată, considerăm că nu aveți acest apanaj.

2. *“Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației....parcela nu este construibilă”*

Raspuns: Această considerație nu se susține. Dacă această parcelă nu era o parcelă pe care este permisă construirea sau derularea unor lucrări de urbanism, certificatul de urbanism ar fi precizat acest aspect in mod expres și ar fi făcut imposibilă procedura de informare a publicului.

3. *“Alt aspect de nelegalitate al PUD ului pe care îl indicăm rezultă din ignorarea și/sau din Regulamentul General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament...”*

Raspuns: Obligativitatea la care faceți d-voastră referire nu se aplică în situația în care pentru o parcelă se elaborează si se aprobă o lucrare de urbanism care detaliază si stabilește o nouă soluție. Vă precizăm faptul că pentru acest amplasament există elaborată și aprobată o lucrare de urbanism prin care a fost stabilită și limita maximă de implantare a viitoarei clădiri.

4. *“Am constatat că sunt inexacte informațiile prezentate în conținutul studiului topografic scara 1:500 care cuprinde parcela pentru care se executa PUD și vecinătățile. Deși este evidențiat în planșa 1-Illustrare Urbanistica, în planșa 5-Situația existentă lipsește edificatul de care urmează să se alipească la calcan imobilul cu funcțiuni mixte studiat. Acest edificat există, nu este notat în cartea funciară, iar dreptul de proprietate asupra acestuia este obiectul unui litigiu inițiat de Municipiul Arad în contradictoriu cu subsemnării, litigiu obiect al dosarului nr. 17863/55/2021 aflat pe rolul Judecătoriei Arad. Având în vedere soluția propusă în PUD la pct.4,2 privind amplasarea construcției la nord de “alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente” pe de o parte recunoaște existența edificatului, pe de altă parte impune necesitatea stabilirii anterior a titularului dreptului de proprietate a acestuia”.*

Raspuns: Este corectă observația d-voastră referitoare la lipsa respectivei clădiri din lucrarea topografică, aceasta se va completa. Lipsa respectivului edificat se datorează exclusiv unei erori de tehnoradactare, dar în lucrarea de urbanism se fac referiri la acesta, știm că există.

Derularea lucrării de urbanism nu este însă afectată de litigiul la care faceți referire. La acest moment, proprietarul acelu imobil este cunoscut și menționat în extrasul CF.

5. *“În conținutul documentației nu am regăsit studiul geotehnic la concluziile căruia se face referire la pct. 3,7 din Memoriul de \Prezentare. În temeiul prevedirilor Legii nr.544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr.2701/2010 solicităm comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia dacă vor exista repercursiuni negative a condițiilor de fundare propuse asupra imobilului proprietatea noastră.*

Raspuns: Așa cum ați menționat și d-voastră la întrebarea nr.4, nu sînteți proprietarii imobilului învecinat față de care se propune alipirea (calcanul de pe latura nordică a proiectului propus). În aceste condiții, studiul geotehnic nu vă este pus la dispoziție, considerăm că nu aveți apanajul de a solicita acest document.

6. *“Sesizăm necesitatea și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din HG nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil*

obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, se va putea documentația PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7.

Raspuns: Prevederile la care faceți referire nu se aplică în această situație. Spre exemplificare, art.194 din Normativul P 118/1 are următorul conținut: "Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laaturile de clădiri, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime..." Deci așa cum observați, reproducerea d-voastră NU se aplică în acest proiect, respectiv nu avem situația unei curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp... Legiuitorul face clară distincție și diferențiere între lucrări, în primul rând aplicând reguli ce țin de dimensiunea investiției.

Tot ca și o continuare a explicației pe acest subiect, vă aducem la cunoștință ca orice lucrare de urbanism parcurge și o etapă de avizare tehnică, etapă în care instituțiile abilitate, deținătorii de rețele, se pronunță în baza documentațiilor tehnice înaintate, asupra caracteristicilor de tipul menționate de către d-voastră.

Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Prezentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

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

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 22.12.2021.

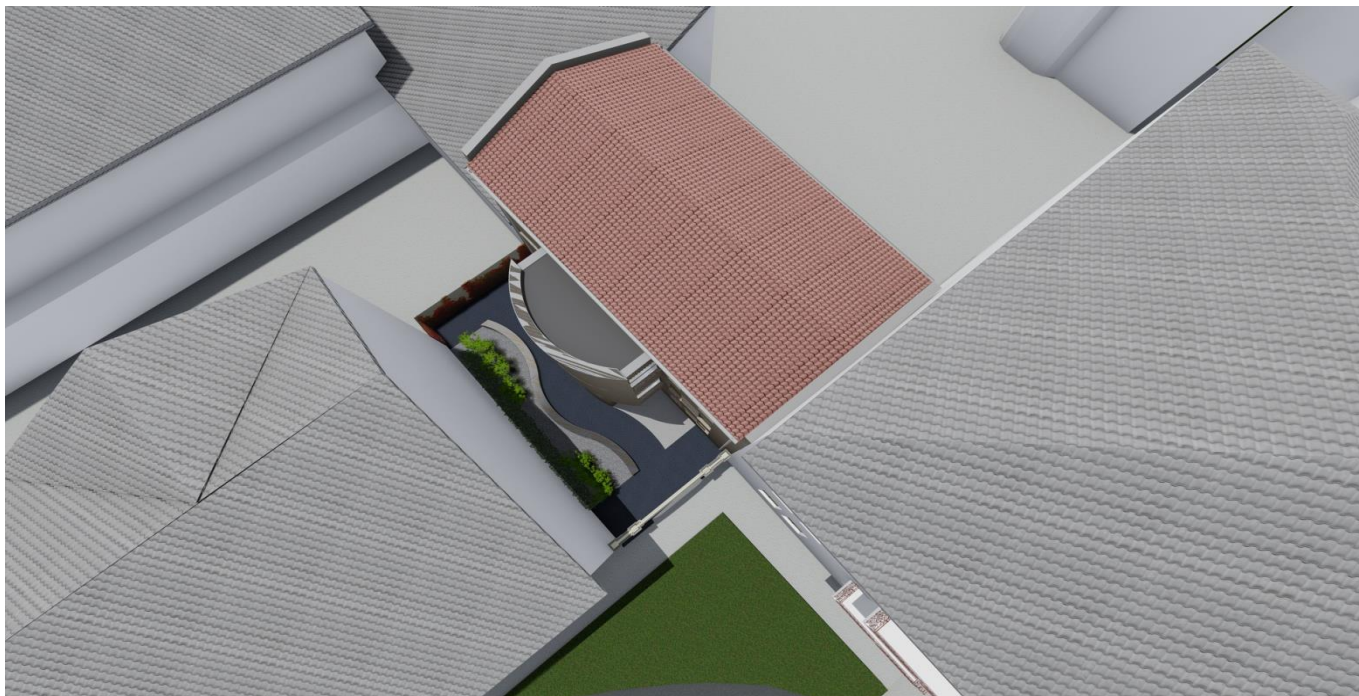
Prin adresa înregistrată cu nr.96381/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către Simonfi Ildikó si Andris Judith cu nr. 88784/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism **PUD „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE „ pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,** vă transmitem următorul răspuns:

1. *“NU sunt de acord cu construirea la distanta de 3.6 m de la fatada mea. Doresc ca distanta retragerii constructiei sa fie la 10 m distanta de la proprietatea mea, in speranta neafectarii insoririi initiale a geamurilor mele.”*

Raspuns: Va rugam sa ne permiteti o mica detaliere referitor la acest aspect, si anume: din considerente care tin de aspectul zonei centrale, se impune ca noua constructie sa fie amplasata in continuarea peretelui cladirii Biserice Evanghelice Luterane, de pe str.Blajului, nr.2. Nu este permis ca aliniamentul existent sa fie conturbat. In aceste conditii impuse, intre acest punct si peretele imobilului detinut de catre d-voastra avem o distanta de 6,40 m pe cea mai mare parte a peretelui.

Dar intradevar, exista si o portiune unde distanta cea mai mica intre cladirea d-voastra si fatada cladirii nou propuse este de 3,6 m. Dar respectivul element constructiv are o forma curba, unde maximul de apropiere este de 3,6 m, in sa rest aceasta distanta creste progresiv. Pentru o mai buna explicare inseram imaginea cu imaginea propusa la fatada principala. Aici se poate vedea alipirea despre care faceam mentiunea initiala si forma curba.



In plus, pe acest element curb NU sint prevazute ferestre care sa fie orientate spre proprietatea d-voastra.

Din pacate, nu reusim sa satisfacem solicitarea d-voastra de a ne indeparta mai mult cu noua cladire de cea detinuta de catre d-voastra, dar nici nu sintem cu intrega cladire la distanta de 3,6 m.

“Doresc sa fiu asigurata, ca voi avea in aceeasi masura soare pe partea fatadei si a geamurilor, respectiv doresc asigurari ca nu mi se va cere modificare la geamuri de la situatia care este in prezent , adica schimbarea geamurilor in geamuri mate sau eliminarea acestora, dreptul de servitude si o garantie pentru o perioada de 100 de ani in ceea ce priveste neafectarea structurii de rezistenta a constructiei casei mele, din partea inginerului responsabil oficial privind rezistenta cladirii mele.”

Raspuns: Desigur ca la toate aceste aspecte raspunsul initiatorului PUD este afirmativ, respectiv se comunica disponibilitatea ca inscrisuri notariale sa fie intocmite in acest sens. Cu exceptia solicitarii d-voastra de a va fi oferita servitute, nu este necesar astfel de precizare. Consideram ca pentru accesul in perioada lucrarilor de intretinere fatada sau reparatii timplarii, lucrari de curatenie, acordul notarial este un document satisfacator.

Cit despre asigurarea pe o perioada de 100 de ani, consideram ca tehnic nu vom putea livra astfel de document. Insa nici nu vedem real necesar asa ceva, trebuie totusi sa tineti cont de distanta dintre constructia d-voastra si cea propusa. Astazi lucrurile functioneaza in conditiile in care pe teren, linga casa d-voastra este alipita o ruina.

Toate documentatiile tehnice ce vor sta la baza Autorizatiilor de Construire sau Demolare vor contine la modul absolut parte de expertiza tehnica de rezistenta si componenta de proiect de rezistenta.

Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

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

În data de 16.12.2021 ora 15 a avut loc dezbaterea publică online cu privire la documentația de urbanism : P.U.D. -Construire imobil cu funcțiuni mixte -birouri și locuințe, amplasament municipiul Arad str.Blaului nr.5, elaborator SC TARA PLAN SRL

În urma acesteia s-a încheiat minuta dezbaterii publice nr.97498/24.12.2021 și Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate asupra documentației de urbanism, fiind înaintate Direcției Comunicare spre publicare, la data de 27.01.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.11870/16.02.2022 elaboratorul a înregistrat completările la documentația de urbanism PUD, conform solicitărilor din adresa nr.ad.77127/07.02.2022.

Acestea au fost analizate în cadrul CTATU din data de 24.02.2022, membrii comisiei fiind de acord cu soluția propusă.

Prin adresa nr.19336/A5/14.03.2022 s-a solicitat Direcției Comunicare publicarea documentației pe site-ul instituției.

Prin adresele nr.ad.11870/16.02.2022 au fost înștiințate proprietara imobilului din mun. Arad str.Blaului nr.1 ap.5 și Cabinet de Avocat Oarga Gabriela de faptul că Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul Dezbaterii publice organizată în data de 16.12.2021 și completările depuse cu nr. 11870/16.02.2022 cu privire la acesta, sunt afișate pe site-ul instituției www.primariaarad.ro la secțiunea **Informări în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 privind elaborarea/revizuirea documentațiilor de urbanism**

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	Arh.Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.05.2022

Red. A.G./2ex

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. 27088 din 02.04.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 898 din 14.04.2021

În scopul :
Intocmire PUD si AC pentru construire imobil cu functiuni mixte-birouri si locuinte.

Ca urmare a cererii adresate de CIACHIR AMALIA MARIA pers. fizica cu domiciliul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , _____, nr. _____ bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail _____ înregistrată la nr. 27088 din 02.04.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. BLAJULUI , nr. 5, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 347225

TOP: 347225.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 198/ 2020 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobil: intravilan proprietatea privată.

Imobil inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Proces pe rol la Tribunalul Timis, dosar nr.242/108/2021, avand ca obiect anularea HCLM nr.311/2020 privind respingerea plangerii prealabile formulata de Biserica Evanghelica Lutherana din Romania-Parohia Arad impotriva HCLM nr.198/2020 si anularea HCLM nr.198/2020 privind aprobarea PUZ si RLU : Construire imobil functiuni mixte, birouri si locuinte str.Blajului, nr.5, Municipiul Arad, amplasat pe parcela identificata prin CF 347225 Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE : subzona rezidentiala .

Folosinta actuala : curte cu construcții.

Folosinta propusa prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.198/2020 : birouri si locuinte.

Se solicita : intocmire PUD si AC pentru construire imobil cu functiuni mixte-birouri si locuinte.

Anterior a fost emis CU 1159/2020 pentru demolare cladiri existente si construire cladire birouri.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.13 Suprafața terenului : 257 mp.

Utilități existente în zona : apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

Conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.198/2020 : funcțiunea permisă : birouri si locuire; POTmax = 58,67 % ; CUT max =1,56 ; regim de înălțime max Dtehnica + P + 3E (Hmax=13,80 m). Regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40 m , 10,60 m , respectiv 13,80 m față de C.T.S. NU se vor modifica indicatorii urbanistici aprobați.

Prin documentatia faza PUD propusa se modifica amplasamentul (retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei) aprobat prin PUZ.

Se va intocmi documentatia PUD pe suport topografic cadastral in conformitate cu Legea nr.50/1991 rep., HGR nr.525/1996 , Legea 350 / 2001 si conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - indicativ GM 009 - 2000. In perioada de elaborare a documentatiei PUD se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si etapa de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010 ; In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare, in format analogic si pe suport informatic in format vectorial (fisiere dwg sau dxf).

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUD .

Documentatia in vederea emiterii Autorizatiei de Construire se va intocmi in conformitate cu Legea nr.50/1991 rep., Legea nr.10/1995, Legea nr.114/1996 si Codul Civil. Documentatia pentru autorizare va contine proiecte de instalatii verificate de verificatori de proiecte atestati in conditiile legi.

Documentatia tehnica in vederea autorizarii lucrarilor de construire va contine contractul de prestari servicii incheiat cu OPERATORUL LICENTIIAT pentru colectarea,transportul si depozitarea deseurilor la deponeul ecologic, conform art. nr. 17, alin. 3 din Legea nr. 211 / 2011 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .

In vederea autorizarii se va intocmi si documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor al carei continut cadru este prezentat in Anexa 1 din Legea nr. 50 / 91 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .

Pentru PUD si AC se vor obtine urmatoarele avize : Apa - Canal, Enel, Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei, PSI, PC, CET, DELGAZ GRID, Politia Rutiera -Serviciul Circulatie, Directia Tehnica a Primariei Municipiului Arad-Serviciul Intretinere si Reparatii Căi de Comunicații Terestre pentru realizarea acceselor, Ministerul Culturii, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

Avizele solicitate au fost stabilite în Comisia de Acord Unic din 08.04.2021.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru intocmire PUD si AC -construire imobil cu functiuni mixte-birouri si locuinte.**

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 emiteră 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 emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

-Acordul în forma autentică al tuturor proprietarilor învecinati, în cazul construirii la distanță mai mică de 60 cm față de limita de proprietate și pentru construire spațiu comercial , inclusiv extrasele de Carte Funciara aferente imobilelor pentru faza A.C.

-Autorizația specială de construire a accesului emisă de administratorul drumului public , conform art.25, alin (4) din HGR nr.525/1996 rep.

-Autorizația de racordare la utilități emisă de administratorul drumului public, conform L50/1991 rep., art.11, alin .7, lit (e)

d.4. Studii de specialitate:

-Plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI conform prevederilor Legii 50/1991 rep., continut-cadru al documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

-Studiu geotehnic verificat la cerința Af.

-Studiul privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență conform Legii nr.372/2005 -art.10 pentru A.C

-Plan coordonator rețele pentru AC

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

14. MAI. 2021



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stefanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **10,00** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0187365** din **02.04.2021**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

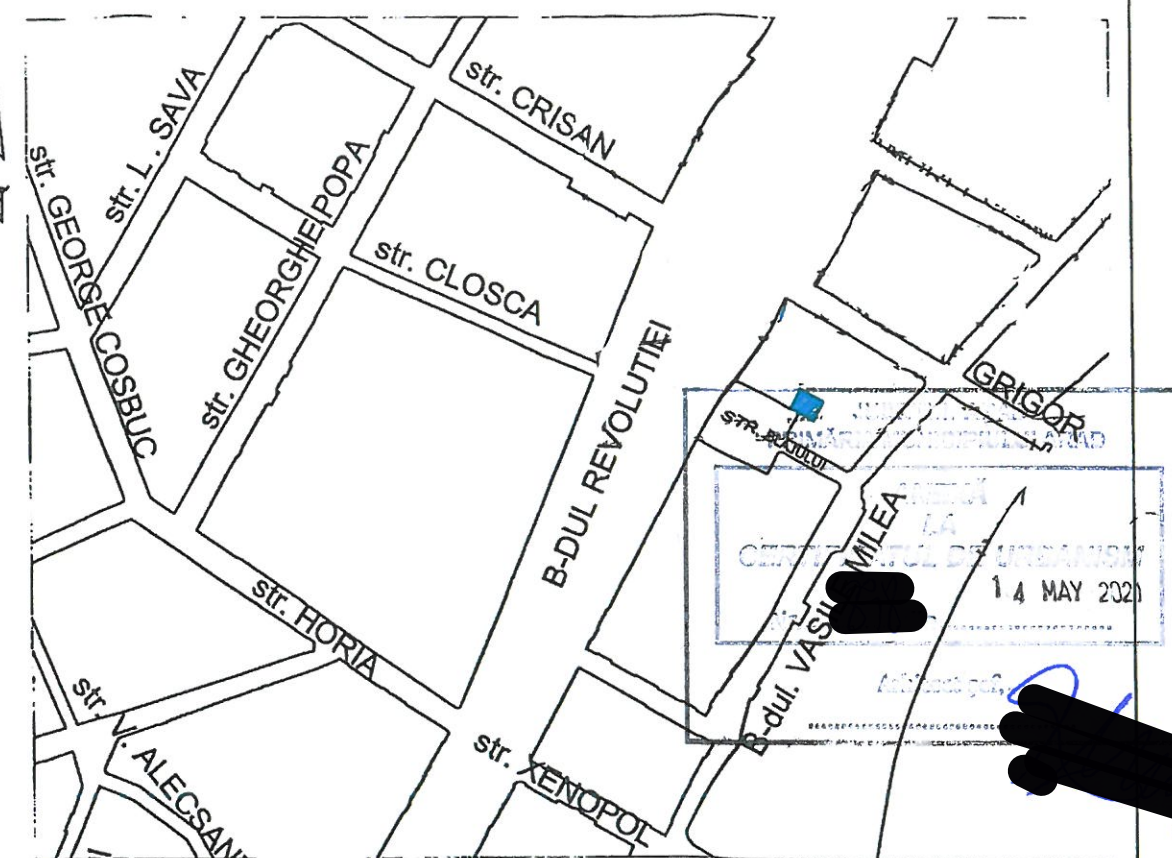
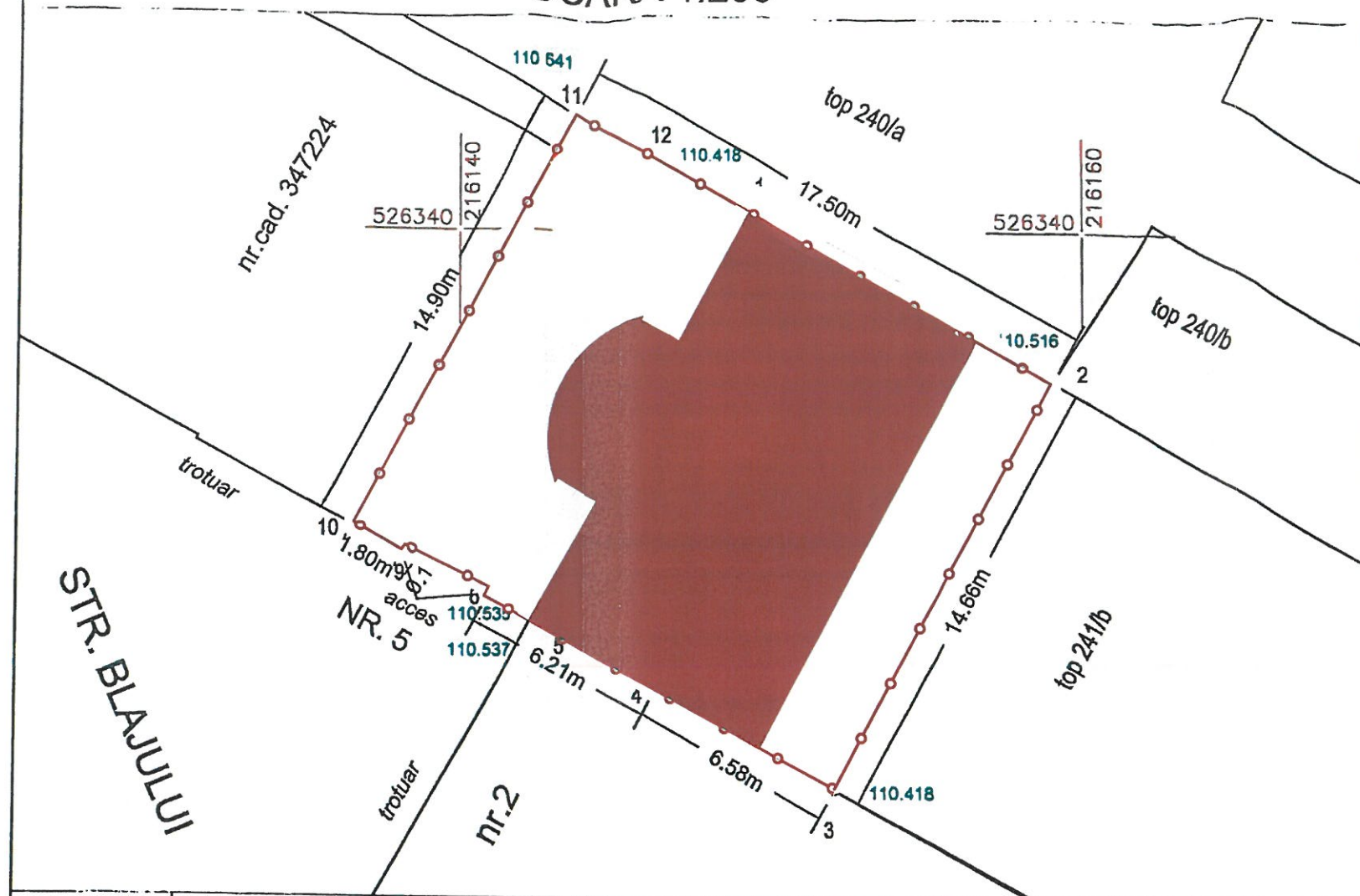
Ing. Puia Adrian /

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:200

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000



CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE
P.U.D. + D.T.A.C.

Legenda:

— Limita de proprietate
110.418 Cota MN 75

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6228
Andreea
TUT
Arhitect cu drept de

Prezentul document receptional este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 1565 / data 16-07-2019

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
65558 / 25-06-2019
(Nr. de înregistrare/dolu)
Receptionat
UNTARU SERASTIAN-consilier



Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
347225	257	ARAD, STR. BLAJULUI, NR. 5
Cartea funciara nr.	347225-ARAD	UAT ARAD
A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	257
Mentiuni		
teren delimitat prin constructii si gard		
B. Date referitoare la constructii		
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
C1	CL	111
C2	CL	21
Mentiuni		
casa corp B parter		
casa corp C parter		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526340.627	216149.363	11.059
2	526335.263	216159.034	14.661
3	526322.316	216152.154	6.582
4	526325.568	216146.431	3.805
5	526327.355	216143.072	2.407
6	526328.485	216140.947	0.147
7	526328.616	216141.013	2.991
8	526329.925	216138.324	0.190
9	526329.770	216138.214	1.801
10	526330.629	216136.631	14.901
11	526343.736	216143.719	3.517
12	526342.046	216146.804	2.926
S=257.40mp			

Suprafata masurata = 257 mp
Suprafata din act = 257 mp

EXECUTAT DE:		BENEFICIARA:		PR.NR.
CHIRIAC MADALINA MANUELA Loc. ARAD, str. N. Gligorescu, nr. 5, ap. 5 C.F. NR. 347225 - ARAD		CIACHIR AMALIA MARIA		
MASURAT	Ing. CHIRIAC MADALINA MANUELA	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SUPTOR PENTRU PUZ PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN MUN. ARAD, STR. BLAJULUI, NR.5 C.F. NR. 347225 - ARAD	
RELEVAT	Ing. CHIRIAC MADALINA MANUELA	1:200		
DESENAT	Ing. CHIRIAC MADALINA MANUELA	1:5000		
VERIFICAT	Ing. CHIRIAC MADALINA MANUELA	lunie 2018		

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 347225 Arad

Nr. cerere	55282
Ziua	04
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115416240



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Blajului, Nr. 5, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347225	257	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	347225-C1	Loc. Arad, Str Blajului, Nr. 5, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; casa corp B Parter
A1.2	347225-C2	Loc. Arad, Str Blajului, Nr. 5, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; casa corp C Parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110088 / 23/11/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. SC 3954, din 30/06/2016 emis de JUDECATORIA ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 347225 a imobilului cu numarul cadastral 347225/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 300854 inscris in cartea funciara 300854;	A1
113956 / 08/12/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3954/DOSAR NR. 1122/55/2016, din 30/06/2016 emis de JUDECATORIA ARAD; Act Administrativ nr. 268475, din 07/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 268474, din 07/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 268473, din 07/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B33	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in rangul inch.nr. 110094/08.12.2015, inch.nr.111113/10.12.2015, inch.nr.111114/10.12.2015, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 70/257 1) CIACHIR AMALIA MARIA, casatorita, bun propriu	A1
B34	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. cf.nr. 111113/10.12.2015, inch.nr.111114/10.12.2015, inch.nr. 110094/08.12.2015 si in rangul inch.cf.nr. 88428/22.09.2016, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) CIACHIR AMALIA MARIA, casatorita, bun propriu	A1.1, A1.2
116088 / 24/11/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 4472 DOSAR 19818/55/2016, din 04/10/2017 emis de JUDECATORIA ARAD;		
B38	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 187/257 1) CIACHIR AMALIA-MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
83856 / 02/08/2018			
Act Administrativ nr. 1, din 04/01/2018 emis de CHIACHIR AMALIA MARIA;			
C6	se noteaza promisiunea de inchiriere de bunuri viitoare incheiata intre Ciachir Amalia Maria in calitate de locator si C.D. Tours S.R.L. in calitate de locatar pe o durata de 5 ani, cu incepere de la data predarii spatiului, dar nu mai tarziu de 04.01.2021 si pana la data de		A1, A1.1, A1.2

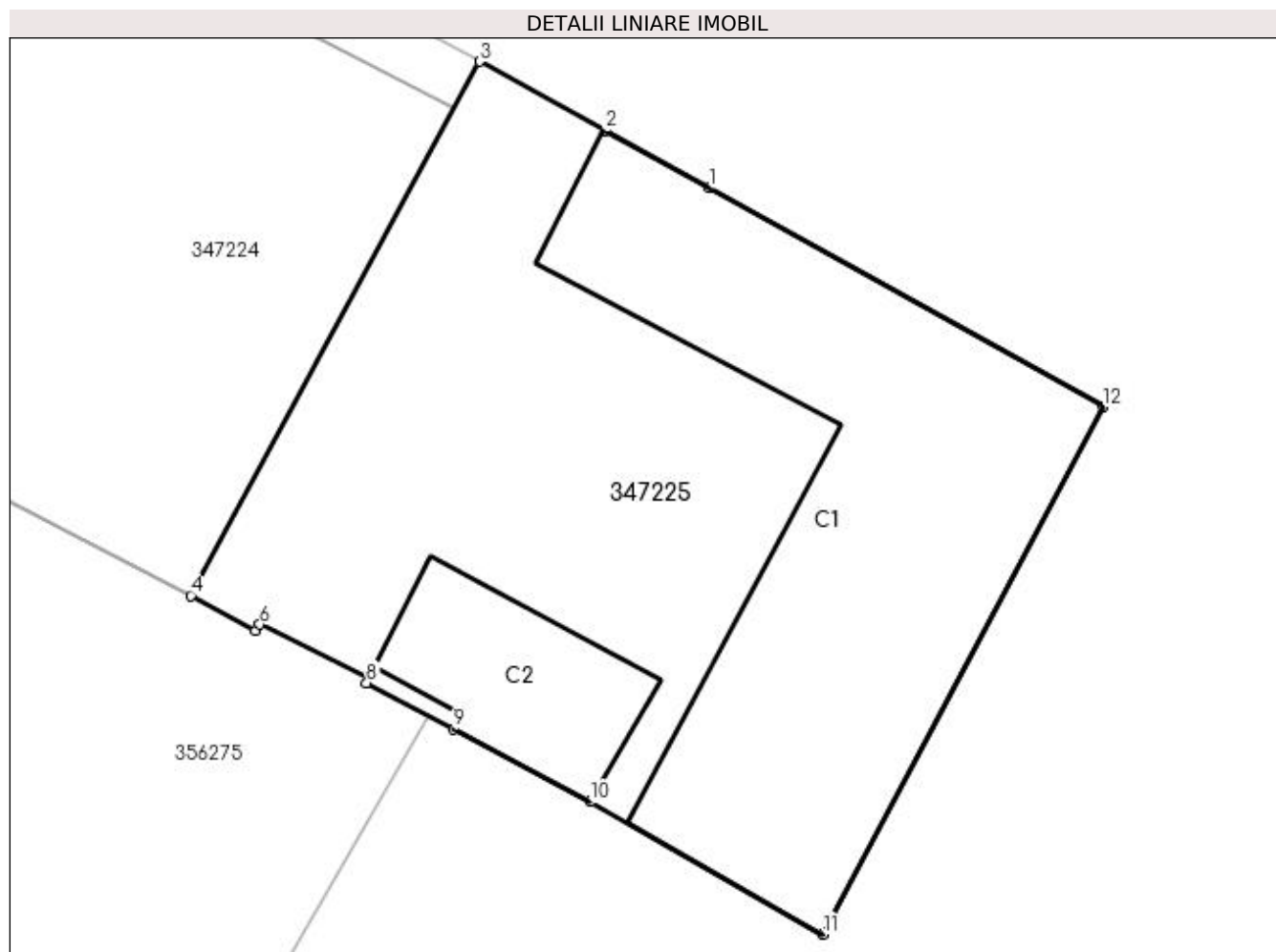
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C6	04.01.2026	A1, A1.1, A1.2

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347225	257	

* 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	curți construcții	DA	257	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	347225-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfasurata:111 mp; casa corp B Parter
A1.2	347225-C2	construcții de locuințe	21	Cu acte	S. construită la sol:21 mp; S. construită desfasurata:21 mp; casa corp C Parter

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.926
2	3	3.517
3	4	14.901

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	1.801
5	6	0.19
6	7	2.991
7	8	0.147
8	9	2.407
9	10	3.805
10	11	6.582
11	12	14.661
12	1	11.059

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

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

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

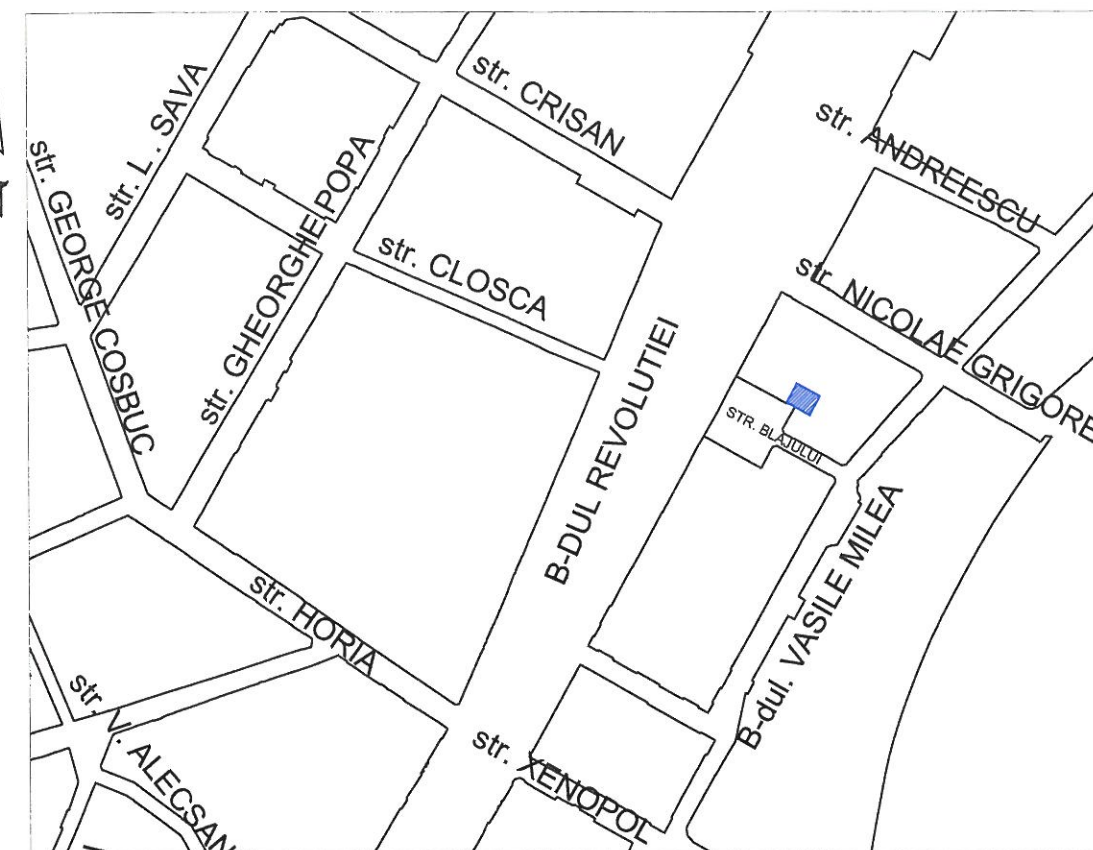
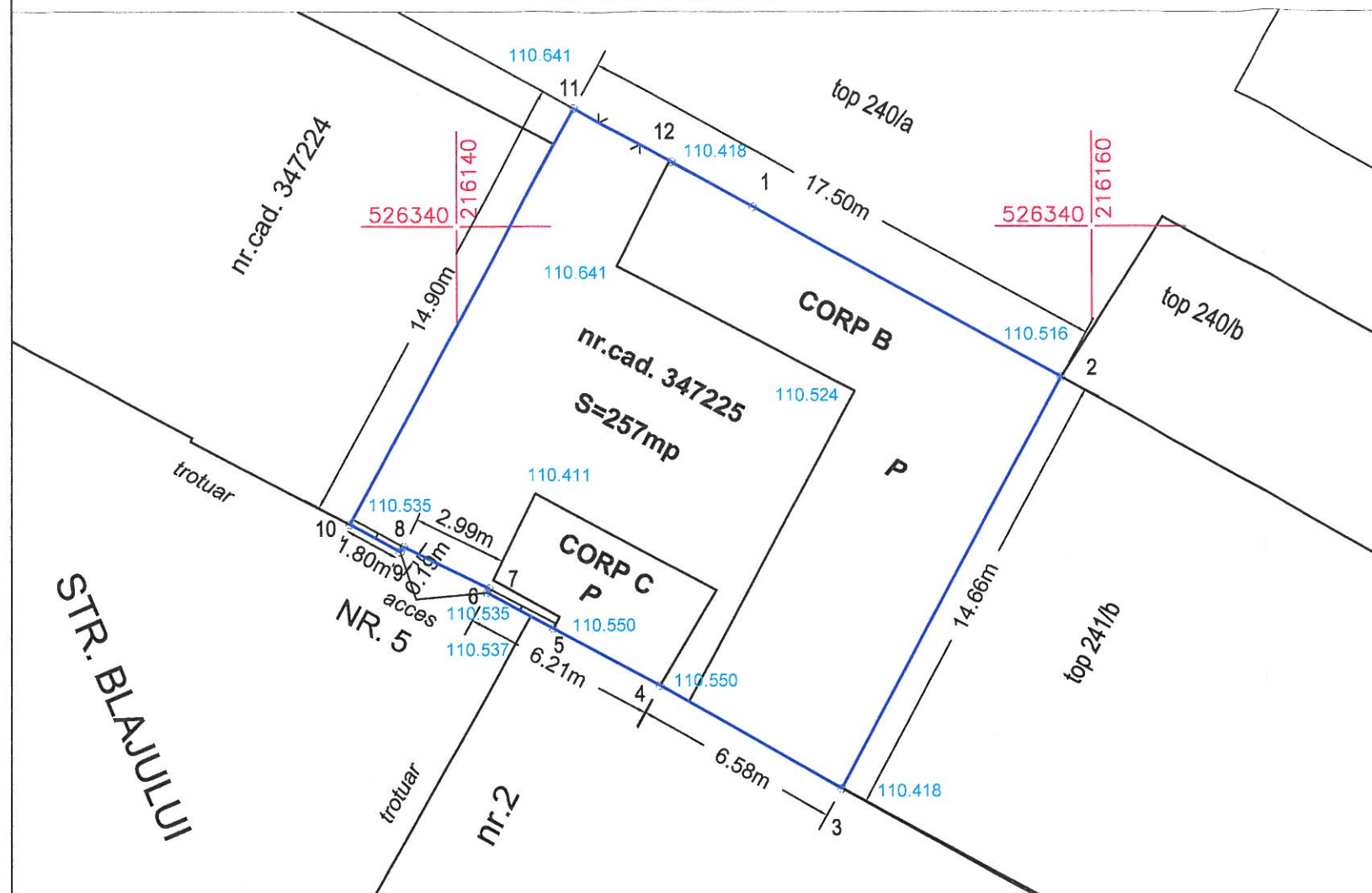
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/05/2022, 20:00

PLAN TOPOGRAFIC SCARA 1:200

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:5000



Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
347225	257	ARAD, STR. BLAJULUI, NR. 5	
Cartea funciara nr. 347225-ARAD		UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	257	teren delimitat prin constructii si gard
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	111	casa corp B parter
C2	CL	21	casa corp C parter

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo '70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526340.627	216149.363	11.059
2	526335.263	216159.034	14.661
3	526322.316	216152.154	6.582
4	526325.568	216146.431	3.805
5	526327.355	216143.072	2.407
6	526328.485	216140.947	0.147
7	526328.616	216141.013	2.991
8	526329.925	216138.324	0.190
9	526329.770	216138.214	1.801
10	526330.629	216136.631	14.901
11	526343.736	216143.719	3.517
12	526342.046	216146.804	2.926
S=257.40mp			

Suprafata masurata =257 mp
Suprafata din act =257 mp

Legenda:

- Limita de proprietate
- 110.418 Cota MN 75

Prezentul document receptional este valabil insojit de procesul verbal de receptie nr. 1465 / data 16-07-2019.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
ARAD
65558 / 25-06-2019
(Nr. de inregistrare data)
Receptionat
UNTARU SEBASTIAN-consilier

EXECUTAT DE: CHIRIAC MADALINA MANUELA Topografie Cadastru Loc. ARAD, str. N. Grigorescu, nr. 8, ap. 6, tel. 0746056765		BENEFICIARA: CIACHIR AMALIA MARIA	PR.NR.
MASURAT	ing. CHIRIAC M. MANUELA	SCARA	
RELEVAT	ing. CHIRIAC M. MANUELA	1:200	
DESENAT	ing. CHIRIAC M. MANUELA	1:5000	
VERIFICAT	ing. CHIRIAC M. MANUELA	Junie 2018	
		PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SUPPORT PENTRU PUZ PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN MUN. ARAD, STR. BLAJULUI, NR. 5 C.F. NR. 347225 - ARAD	

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1465 / 2019

Întocmit astăzi, **16/07/2019**, privind cererea **65458** din **25/06/2019**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: CIACHIR AMALIA MARIA

2. Executant: Chiriac Madalina Manuela

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
347225	10.01.2018	act administrativ	OCPI ARAD
237	12.02.2018	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1465 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE, ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ARAD, STR. BLAJULUI, NR.5, JUDEȚUL ARAD.

- Plan topografic, necesar întocmirii P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru construire imobil cu funcțiuni mixte - birouri si locuire, în intravilanul municipiului Arad, strada Blajului, nr.5, județul Arad, identificat prin nr.cad.347225, în suprafață de 257mp, înscris în CF 347225 Arad.
- Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
- 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. existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Sef

Inspector
SEBASTIAN UNTARU



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad: 11870/14.03.2022

Către,

Beneficiar: CIACHIR AMALIA-MARIA

Adresă: [REDACTED]

Spre știință,

Proiectant: SC TARA PLAN SRL

Adresă: Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A- 310010

e-mail: danielaursachi@gmail.com

Referitor la documentația „PUD – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE-BIROURI ȘI LOCUINȚE”, în Mun. Arad, str. Blajului, nr.5., identificat în CF nr. 347225, amplasament intravilanul Municipiului Arad,, cu o suprafață de 257 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 03.02.2022, 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, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM 009-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

În speranța unei bune colaborări, vă asigurăm de deosebita noastră considerație!

Arhitect Șef,
arh. Emilian Sorin-Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		14.03.2022
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan-Andrei Săvan		14.03.2022

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.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe
Amplasament – mun.Arăd, str.Blaului nr.5
Beneficiar – Ciachir Amalia Maria
Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh.RUR Gh.Seculici, proiect nr.1991/2021

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUD

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.77127/06.10.2021, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 08.11.2021.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 08.11.2021-22.11.2021.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor învecinate din str.Blaului nr.1 și nr.2, B-dul Revoluției nr.57 și nr.59, B-dul General Vasile Milea nr.15 și nr.17, DIRECTIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către dl.Iakab Stefan la data de 12.11.2021, dl.Ghilezan Ovidiu reprezentant al prop.imobilului din B-dul V.Milea nr.17 ap.2,3,4,6 la data de 19.11.2021, dl.Pitea Iancu la data de 15.11.2021, dl.Costea Sabin la data de 18.01.2021, Simonfi Ildiko la data de 22.11.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.88870/22.11.2021 Cabinet de Avocat Gabriela Oargă pentru proprietarii imobilului din B-dul Revoluției nr.57, situat în zona învecinată cu parcela pentru care se solicită aprobarea PUD transmit următoarele observații:

” sesizăm problemele identificate în propunerile proiectantului rezultate în urma studierii documentației de urbanism PUD-Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe, amplasament municipiul Arad, str.Blaului nr.5, identificat prin extras 347225 Arad, beneficiar Ciachir Amalia Maria, aflat în etapa de elaborare a propunerilor.

Arătăm că unele dintre soluțiile propuse în documentația P.U.D. propusă influențează negativ și afectează obiectul dreptului nostru de proprietate cu consecința interferării proiectantului și beneficiarului în mod nepermis în limitele exercitării acesteia.

1.Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ premergător demarării elaborării și aprobării P.U.D.

2. Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că forma parcelei supusă reglementării prin PUD nu respectă prevederile art.30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 și dispozițiile art.18 alin.1 și 1 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M Arad nr.210/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este construibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6,48m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14,90m.

3. Alt aspect de nelegalitate al PUD pe care îl indicăm rezultă din ingnorarea și/sau încălcarea dispozițiilor art.17 din Regulamentul General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament, aspect de legalitate reglementat și prin PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

4. Am constatat că sunt inexistente informațiile prezentate în conținutul studiului topografic 1:500 care cuprinde parcela pentru care se execută PUD și vecinătățile. Deși este evidențiat în planșa 1 "Ilustrare urbanistică", în planșa 5 "Situația existentă! Lipsește edificabilul de care urmează să se alipească la calcan imobilul cu funcțiuni mixte studiat. Acest edificat există, nu este notat în cartea funciară, iar dreptul de proprietate asupra acestuia este obiectul unui litigiu inițiat de Municipiul Arad în contradictoriu cu subsemnatii, litigiu obiect al dosarului nr.17863/55/2021 aflat pe rolul Judecătorei Arad. Având în vedere soluția propusă prin PUD la punctul 4.2 privind amplasarea construcției la nord de "alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente" pe de o parte recunoaște existența edificatului, pe de altă parte impune necesitatea stabilirii anterior a titularului dreptului de proprietate a acestuia.

5. În conținutul documentației nu am regăsit studiul geotehnic la concluziile căruia se face referire la pct.3.7 din Memoriul de prezentare. În temeiul prevederilor Legii nr.544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr.2701/2010 solicităm comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia dacă vor exista repercursiuni negative a condițiilor de fundare propuse asupra imobilului proprietatea noastră.

6. Sesizăm necesitatea și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din acre să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de 4 căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, se va putea completa documentația PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7

Ne rezervăm dreptul ca ulterior comunicării certificatului de urbanism și a studiului geotehnic să formulăm și alte obiecții și va solicităm să organizați o dezbatere cu inițiatorul și proiectantul P.U.D. conform dispozițiilor art.10 lit.c din Ordinul nr.2701/2010 pentru a putea să ne exprimăm rezervele și problemele legate de propunerile din planul de urbanism înainte de supunerea documentației spre avizare autorităților competente."

Prin adresa înregistrată cu nr.88872/22.11.2021 BISERICA EVANGHELICĂ LUTHERANĂ DIN ROMANIA-PAROHIA ARAD, prin Cabinet de avocat Gabriela Oargă depun următoarele observații:

"Sesizăm că proiectul de investiții care se solicită a fi aprobat prin PUD se află într-o situație în care regimul derogatoriu de la reglementările în vigoare a fost stimulat de o intervenție pentru un proiect anume de investiții ceea ce produce consecințe negative aduse unei zone de referință a municipiului Arad și aduce atingere cetățenilor municipiului precum și interesului proprietarilor imobilelor cu care se învecinează.

Arătăm că unele dintre soluțiile propuse în documentația PUD propusă influențează negativ și afectează obiectul dreptului nostru de proprietate cu consecința interferării nepermise în limitele exercitării acestuia, fără existența unui motiv obiectiv și justificat.

1. Considerăm prematură demararea procedurilor privind elaborarea PUD având ca punct de referință reglementările PUZ CP aprobat prin HCLMnr.201/2014 întrucât acest act administrativ face obiectul unei cereri de anulare nelegală în instanță, acțiune aflată pe rolul Tribunalului Timiș, Secția Contencios administrative și Fiscal, dosar 242/108/2021.

2. Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ premergător demarării elaborării și aprobării P.U.D.

3. Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că forma parcelei supusă reglementării prin PUD nu respectă prevederile art.30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 și dispozițiile art.18 alin.1 și 1 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M Arad nr.210/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este construibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6,48m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14,90m.

4. Sesizăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respectă prevederile art.24 alin.1 din H.G. nr.525/1996, actualizat și ale PUZCP referitor la distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și este întocmită cu încălcarea dispozițiilor art.17 din

Regulamentul General de urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament.

5. Arătăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respectă prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr.525/1996, actualizat, referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. În acest context, considerăm necesar și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din acre să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din HG nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 lățime și 4,20 înălțime pe minim două părți, acces absolut pentru asigurarea securității la incendiu a tuturor imobilelor învecinate.

6. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, solicităm completarea documentației PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7.

7. Sesizăm că indicatorii urbanistici propusi prin PUD -nelegal aprobați prin HCLM nr.198 din 28.05.2020 și RLU sunt stabiliți cu încălcarea dispozițiilor legale cuprinse în Anexa 2 a Legii nr.350/2001 și art.12 alin.4 din PUG și RLU aferent aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014, care evidențiază excepțiile la stabilirea CUT și POT "dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții."

8.Sesizam faptul ca pentru realizarea investitiei propuse prin PUD se incalca reglementarile privind zonele de protectie a monumentelor adicente parcelei vizate, adica dispozitiile art. 9 raportat la art.59 Legea 448/2001 privind protejarea monumentelor istorice care stabileste ca *"se considera zona de protectie suprafata delimitata cu o raza de 100 m in localitati urbane, 200 m in localitati rurale si 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara, de jur-imprejurul monumentului istoric"*. In acest sens, solicitam sa ni se comunice modalitatea in care investitia propusa va fi realizata cu respectarea zonelor de protectie a monumentelor istorice adiacente parcelei studiate inscrise in Lista monumentelor Istorice sub nr.crt. 220 *"Biserica Evanghelica Lutherana cod LMI: AR-II-m-B-00543, imobil constructie categoria I ce nu se poate modifica"* situat pe Bd. Revolutiei nr. 61 si imobilul cu valoare istorica, arhitecturala si memoriala de importanta locala cu nr.crt. 161 in LMI 2010 si cod LMI 210 AR-II-m-B-00489 *"Casa, azi parohie evanghelica si locuinta"* situat pe str. Blajului nr.2."

9. Am constatat ca sunt inexacte informatiile prezentate in continutul plansei "Proprietatea asupra terenurilor" acestea fiind in contradictie cu situatia evidentiata in plansele continute de PUG si PUZCP si RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.201/2014 pentru Ansamblul Urban Arad, ZIR nr. 3, SIR nr.13. In plansa aflata in continutul documentatiei PUD se diminueaza terenul existent in proprietatea subscrisei, fiind augmentat in mod eronat proprietatea publica de interes national. Solicitam remedierea acestor informatii."

10. In continutul documentatiei nu am regasit studiul geotehnic la concluziile caruia se face referire la pct. 3.7 din Memoriul de prezentare. In temeiul prevederilor Legii nr. 544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr. 2701/2010 solicitam comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia daca vor exista repercursiuni negative a conditiilor de fundare asupra imobilului proriitatea noastra.

11. Avand in vedere ca prin documentatia PUD se impune alipirea constructiei noi la constructia existenta aflata la sud (imobilul de pe str. Blajului nr.2) solicitam efectuarea unui studiu de expertizare tehnica de alaturare la calcan, aceasta fiind necesar si concludent in scopul evaluarii calitative a conditiilor in care se poate amplasa o constructie noua in vecinatatea sau/si la limita de proprietate a unor constructii supraterrane si subterane ridicata in anul 1900, urmarind rezistenta si stabilitatea acestuia si solicitam sa fie studiata influenta pe care o va avea amplasarea noii constructii asupra imobilelor invecinate precum si sa determine conditiile de construire in aceasta situatie precum si limitările care se impun pentru respectarea cerintelor fundamentale de calitate, rezistenta si stabilitate a acestora.Aceasta solicitare este legitima, priveste protectia obiectului de proriitate al subscrisei si este justa raportat la prevederile Ordinului pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- G.M. 009-2000.

12. Sesizam ca documentatia PUD nu mentioneaza situatia reala, aceea ca pe peretele lateral al imobilului situat pe str. Blajului nr.2 pe care se doreste alipirea constructiei noi exista cate o fereastră la fiecare nivel, in urma alipirii propuse functionalitatea acestora fiind anulata nejustificat.

Acest aspect este cunoscut beneficiarului, fiind invocat si nesolutionat si in etapa elaborarii PUZ, unde alipirea era doar una dintre solutii, fiind doar recomandata.

Ne rezervăm dreptul ca ulterior comunicării certificatului de urbanism, a studiului geotehnic și a concluziilor studiilor de fundamentare pe care le-am propus să formulăm și alte obiecții și va solicităm să organizați o dezbatere cu inițiatorul și proiectantul P.U.D. conform dispozițiilor art.10 lit.c din Ordinul nr.2701/2010 pentru a putea să ne exprimăm rezervele și problemele legate de propunerile din planul de urbanism înainte de supunerea documentației spre avizare autorităților competente.”

Prin adresa înregistrată cu nr.89254/23.11.2021 proprietarii imobilului din Arad B-dul General V.Milea nr.17 ap.7 și ap.5, în calitate de proprietari învecinați, ne transmit următoarele obiecții:

”Nu suntem de acord cu acest PUD deoarece, prin reconversia partiala sau totala a unor constructii existente sau prin marirea suprafetei construit desfasurate a acestora, se creeaza functiuni cu o necesitate specifica de locuri de parcare si amplasarea parcajului sau accesului utilajelor de constructie ne-ar afecta proprietatea”

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației de urbanism la data de 26.11.2021, în vederea transmiterii unui răspuns motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.88793/22.11.2021 proprietarul imobilului situat în Arad str.Vasile Milea nr.17 prin avocat Barbul Lazarov Adriana Claudia ne transmite următoarele observații:

1.In urma studierii continutului memoriului de prezentare si a planselor atasate am observat necorelari intre descrierile privitoare la suprafata contruita din perspectiva CUT si POT. Astfel, apar mentionate suprafete costruite parter de 137 mp in conditiile in care suprafata maxima poate fi de 132 mp iar suprafata desfasurata sub 396 mp. De asemenea, oscileaza constat mentionarea diferentiata a valorilor CUT si POT, fata de cele posibil propuse.

Ca atare va solicitam a efectua verificarile ce se impun si a se remedia aceste aspecte, ce apar atat in pag.8 pct. 4.5 al memoriului cat si in descrierea fiecarei planse atasate.

2.Sa fie avut in vedere faptul ca amplasarea constructiei nu poate afecta gradul de insorire al cladirilor invecinate nici pe zona de nord-est, zona in care este amplasata constructia subsemnatilor. Mentiunile din pct. 4.4 fac referire doar la zona vest si nord.

3.La pct. 4.6 din memoriu este mentionata situatia constructiilor existente. Va rugam a avea in vedere ca se impune necesitatea efectuarii unei expertize tehnice si obtinerea acordului tuturor vecinilor, avand in vedere necesitatea demolarii constructiei existente.

4.In ceea ce priveste imprejmuirea, aceasta nu este reglementata corespunzator din perspectiva inaltimei si a modalitatilor de realizare, nefiind clar detaliata pentru a se putea stabili impactul asupra parcelelor invecinate.

5.In ceea ce priveste parcajele, va rugam a clarifica, in raport cu prevederile art. 33 din HG nr. 525/1996 daca si sub ce aspect se aplica exceptia reglementata de alin. 2 al art. 33. Se impune a clarifica si aspectul incardarea imobilului la cladire administrativa sau cu functiuni mixte, in conditiile in care beneficiarul indica aplicabil art. 5.1.1.

6.Nu in ultimul rand, aratam ca in afara zonei de constructibilitate este reprezentata graphic cu negru, o hasura, fara a fi identificata in legenda si fara a fi mentionata in memoriu, motiv pentru care va rugam a clarifica acest aspect. Vă rugăm a ne comunica măsurile adoptate.”

Prin adresa înregistrată cu nr.88784/22.11.2021 proprietara imobilului din str.Blajului nr.1 ap.5 , solicită următoarele:

”Planul de însorire detaliat, pentru partea de fațadă a casei mele care este în proximitatea curții beneficiarului.

NU sunt de acord cu construirea la distanta de 3.6 m de la fatada mea. Doresc ca distanta retragerii constructiei sa fie la 10 m distanta de la proprietatea mea, in speranta neafectarii insoririi initiale a geamurilor mele.

Doresc sa fiu asigurata, ca voi avea in aceeasi masura soare pe partea fatadei si a geamurilor, respectiv doresc asigurari ca nu mi se va cere modificare la geamuri de la situatia care este in prezent , adica schimbarea geamurilor in geamuri mate sau eliminarea acestora, dreptul de servitute si o garantie pentru o perioada de 100 de ani in ceea ce priveste neafectarea structurii de rezistenta a constructiei casei mele, din partea inginerului responsabil oficial privind rezistenta cladirii mele.”

Sesizările au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 25.11.2021.

Prin adresele înregistrate cu nr 87271/15.11.2021 d-na Mihut Lizica și nr.92983/08.12.2021 dl Kosara ghez și Kosara Geanina Georgeta ne aduc la cunoștință că nu au nici o calitate care să justifice

efectuarea unor eventuale observații și recomandări cu privire la documentația menționată și nu doresc să mai fie notificați.

Prin adresa înregistrată cu nr.93945/13.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

"Urmare a adresei Primăriei Municipiului Arad și a solicitării de clarificări depusă de către preotul paroh. Jakab Stefan cu nr. 88872/22.11.2021, referitor la lucrarea de urbanism PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – BIROURI ȘI LOCUINTE** „ pe amplasament în mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr.347225 Arad, proprietatea dnei Ciachir Amalia Maria, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect în parte):

1. *"Consideram prematura demararea procedurilor privind elaborarea PUD având ca punct de referință reglementările din PUZ CP aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 întrucât acest act administrativ face obiectul unei cereri de anulare ca nelegală în instanța, acțiune aflată pe rolul Tribunalului Timiș, Secția Contencios administrativ și Fiscal, dosar 242/108/2021"*

Răspuns: Referitor la menționarea "PUZ CP aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014" credem că ați făcut o greșeală de tehnoredactare. Pe terenul CF nr.347222 Arad a fost elaborată o lucrare de urbanism PUZ ce a fost aprobat prin HCLM Arad cu nr.198/2020. Și presupunerea noastră este că la acesta vă referiți, nu credem că vă referiți la PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Și dacă am stabilit că doriți anularea PUZ ului ce a fost aprobat cu HCLM Arad nr. 198/2020, vă informăm că în acest moment respectivul PUZ este un act administrativ valabil. Ne asumăm conectarea PUD ului cu traseul PUZ ului aprobat. Punctul d-voastră de vedere că acest demers este prematur rămâne exclusiv o considerație personală/subiectivă. Decizia inițierii unei lucrări de urbanism este exclusiv decizia proprietarului.

2. *"Documentația de urbanism aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrative premergător demarării elaborării și aprobării P.U.D."*

Răspuns: Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării conține toate documentele ce sînt stabilite prin lege. Solicitarea d-voastră nu este justificată, considerăm că nu aveți acest apanaj.

3. *"Sesizăm alt aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că foma parcelei supusă reglementării prin PUD nu respecta prevederile art. 30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și dispozițiile art. 18 alin.1 și 2 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 201/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este constructibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6.48 m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14.90m "*

Răspuns: Această considerație nu se susține. Dacă această parcelă nu era o parcelă pe care este permisă construirea sau derularea unor lucrări de urbanism, certificatul de urbanism ar fi precizat acest aspect în mod expres și ar fi făcut imposibilă procedura de informare a publicului respectiv derularea PUD ului.

4. *"Sesizăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respecta prevederile art.24 alin.1 din H.G. nr. 525/1996, actualizat și ale PUZCP referitor la distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și este întocmită cu încălcarea dispozițiilor art.17 din Regulament General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament"*

Răspuns: : Obligatorietatea la care faceți d-voastră referire nu se aplică în situația în care pentru o parcelă se elaborează și se aprobă o lucrare de urbanism care detaliază și stabilește o nouă soluție. Vă precizăm faptul că pentru acest amplasament există elaborată și aprobată o lucrare de urbanism prin care a fost stabilită și limita maximă de implantare a viitoarei clădiri. Proiectul propus se încadrează în această limită de implantare aprobată prin HCLM Arad nr.198/2020. Evaluarea d-voastră parca omite existența acestei HCLM, reiterăm afirmația că respectivul act administrativ este în vigoare chiar dacă ați demarat acțiuni în instanța în scopul anulării sale. Pînă la proba contrară, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ.

5. *"Aratăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respecta prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr. 525/1996, actualizat, referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz incendiu, în acest sens, considerăm necesar și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respecta prevederile art. 24 alin.2 din H.G. nr. 525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz incendiu, raportat la dispozițiile art. 227 coroborat cu art. 194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de cai de acces,*

interventie si salvare care sa asigure acces carosabil obligatoriu si facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3.80m latime si 4.20m inaltime pe minim doua parti, acces absolut necesar pentru asigurarea securitatii la incendiu a tuturor imobilelor invecinate."

Raspuns: Idem ca si la pct 4, Evaluarea d-voastra parca omite existenta acestei HCLM, reiteram afirmatia ca respectivul act administrativ este in vigoare chiar daca ati demarat actiuni in instanta in scopul anularii sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ. Care a avut inclus printre avizele sale si aviz emid de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" Arad. Nu se elaboreaza "studiu de trafic". **In plus**, referirea la Normativul P 118/1 din 1998 (si nu P18/1 din 2013 care nu exista) are urmatorul continut: "Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laaturile de clădiri, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime..." Deci așa cum observați, reproducerea d-voastră NU se aplică în acest proiect, respectiv nu avem situația unei curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp... Legiuitorul face clară distincție și diferențiere între lucrări, în primul rînd aplicînd reguli ce țin de dimensiunea investiției.

Tot ca și o continuare a explicației pe acest subiect, vă aducem la cunoștință ca orice lucrare de urbanism parcurge și o etapă de avizare tehnică, etapă în care instituțiile abilitate, deținătorii de rețele, se pronunță în baza documentațiilor tehnice înaintate, asupra caracteristicilor de tipul menționate de către d-voastră.

Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Prezentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

Cladirea nou propusa este linga o retea stradala de hidranti exteriori, va fi echipata cu instalatii de detectie si va fi racordata la dispecerat de securitate.

6. "In urma gasirii unor solutii de circulatie auto care sa permita interventia in caz de urgenta, solicitam completarea documentatiei PUD si cu solutii legale privind posibilitatea stationarii autovehiculelor in interiorul parcelei studiate, neputand fi retinuta afirmatia justificativa prezentata lapidar de proiectant la pct.4.7"

Raspuns: Ref Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Prezentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

7. "Sesizam ca indicatorii urbanistici propusi prin PUD – nelegal aprobati prin H.C.L.M. nr. 198 Din 28.05.2020 si RLU aferent – sunt stabiliti cu incalcarea dispozitiilor legale cuprinse in Anexa 2 a Legii nr. 350/2001 si art. 12 alin.4 teza 2 din PUG si RLU aferent aprobat prin H.C.L. M. Arad nr.201/2014, care evidentiaza exceptiile la stabilirea CUT si POT "daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii". "

Raspuns: Referitor la indicatorii urbanistici prevăzuți în PUZ CP pentru parcela înscrisă în CF 347225 Arad, nr. cad 347225, proiectantul nu a găsit în PUZ CP referiri foarte exacte sau cu o acuratețe la fel de bună ca pentru imobilele învecinate, considerând relativ ambiguă situația imobilului studiat și reglementat prin PUZ (care a primit adresa Str. Blajului nr. 5 ulterior aprobării PUZ CP), mai ales că parcelei reglementate i s-a atribuit un număr cadastral și de Carte funciară abia în 23.11.2016, ulterior aprobării PUZ CP (în 2014).

Astfel, elaboratorul PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, a considerat că este posibil ca indicatorii urbanistici ai parcelei reglementate să se regăsească în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735), la poziția "Piața Lutherană 1", cu următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103269	258 mp	P+I, P	2	138 mp	254 mp	56,20 %	1,01

La această situație neclară a contribuit și regimul de înălțime precizat în tabel, respectiv P+1, P (2 caturi), clădirile existente având regimul de înălțime parter.

Astfel, situația existentă (reală) la încheierea Cărții Funciare nr. 347225 Arad, nr. cad 347225, era următoarea:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347225	257 mp	P	1	132 mp	132 mp	51,36 %	0,51

În orice caz, indicatorii urbanistici prezentați în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735), corespund situației existente, constatate în urma analizei contextului arhitectural-urbanistic, aceștia putând suferi modificări pentru zonele care se doresc a fi dezvoltate, cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal pentru funcțiunile admise prin PUZ CP pentru ZIR 03, SIR 13.

Conform prevederilor Legii 350/2001 actualizată, Art. 47, alin. 3, lit. h (5), prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Pentru stabilirea indicatorilor urbanistici, elaboratorul PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, a luat în considerare ANEXA Nr. 2 la Legea 350/2001 actualizată: DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE (350/2001).

Astfel:

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

În acest context legal și ținând cont de Istoricul parcelar întocmit de ing. topograf Mădălina Chiriac ca parte integrantă a PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, au fost luate în calcul următoarele suprafețe și indicatori, extrase din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735):

Lotul inițial cu nr. top 241 a fost divizat până în anul 1907 în loturile:

- 241/a (actual B-dul Revoluției nr. 59/Str. Blajului nr. 1 și Str. Blajului nr. 5) și
- 241/b (actual B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15)

Imobilul din B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15 are următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103270	617 mp	S+P+2	4	288 mp	1.128 mp	46,68 %	1,83

Iar conform Extras CF nr. 319963, nr. top 7628/1393/241/b din 29.07.2019 (atașat), imobilul din B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15 figurează cu suprafața terenului de 695 mp, rezultând următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
7628/1393/ /241/b	695 mp	S+P+2	4	288 mp	1.128 mp	41,44 %	1,62

Lotul cu nr. top 241/a, în suprafață totală conform Extrase CF de 562 mp + 257 mp = 819 mp (522 + 258 = 779 mp în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13), a fost dezmembrat la rândul lui în anul 2016 în 2 parcele, și anume:

- a) LOT 241/a/1 (CF 347224 Arad, nr. cad 347224) – amplasament B-dul Revoluției nr. 59/ Str. Blajului nr. 1, cu următoarele suprafețe și indicatori extrași din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103268	522 mp	S+P+1	3	502 mp	1.479 mp	96,17 %	2,83

Și următorii indicatori conform Extras CF nr. 347224 Arad (atașat):

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347224	562 mp	S+P+1	3	502 mp	1.479 mp	89,32 %	2,63

- a) LOT 241/a/2 (CF 347225 Arad, nr. cad 347225) – amplasament Str. Blajului nr. 5, cu următoarele suprafețe și indicatori extrași din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103269	258 mp	P+1, P	2	138 mp	254 mp	56,20 %	1,01

și următoarea situație existentă (reală) la încheierea Cărții Funciare nr. 347225 Arad, nr. cad 347225:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347225	257 mp	P	1	132 mp	132 mp	51,36 %	0,51

Astfel, indicatorii urbanistici ai lotului inițial nr. top 241 (anterior anului 1907), luând în calcul suprafețele de teren înscrise în prezent în Extrasele de Carte Funciară și suprafețele

construite și desfășurate înscrise în **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13* sunt următorii:

* au fost luate în calcul suprafețele construite și desfășurate din **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13 datorită absenței înscrierii acestora în Extrasele de Carte Funciară

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
241	562 mp + 257 mp + 695 mp = 1.514 mp	P, S+P+1, S+P+2	1+4	502 mp + 132 mp + 288 mp = 922 mp	1.479 mp + 132 mp + 1.128 mp = 2.739 mp	60,90 %	1,81

Iar indicatorii urbanistici ai lotului nr. top 241/a (anterior anului 1907), luând în calcul suprafețele înscrise în prezent în Extrasele de Carte Funciară și **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13 sunt următorii:

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
241/a	562 mp + 257 mp = 819 mp	P, S+P+1	1+3	502 mp + 132 mp = 634 mp	1.479 mp + 132 mp = 1.611 mp	77,41 %	1,97

CONCLUZIE: Indicatorii urbanistici modificați și aprobați prin PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5 s-au încadrat în procente legale stabilite prin Legea 350/2001 actualizată, cei nou propuși prin PUZ aprobat prin HCL 198/2020 se situează ca valoare sub indicatorii parcelelor inițiale din care a rezultat parcela reglementată, prin dezmembrare (1,56 față de 1,81 sau chiar 1,97).

Diminuarea indicatorilor urbanistici pentru parcela reglementată față de valoarea celor pentru parcelele inițiale se datorează condițiilor impuse de analiza contextului urbanistic și arhitectural, a reglementărilor cu privire la regimul de construire ținând cont de volumetrii, aliniamente și retrageri, studiu de însorire, înălțimea construcțiilor la care se raportează ansamblul propus, condiții din avizele obținute, etc. Din aceste motive, nu a fost necesară suplimentarea cu 20 % a indicatorului CUT existent, calculat conform Legii/ 350/2001 actualizată.

De asemenea, este oportun să menționăm că nu s-a intenționat să ne apropiem ca valoare de cea a indicatorilor imobilului Parohiei Evanghelice învecinat – Str. Blajului nr. 2, proprietatea Bisericii Evanghelice Lutherane – Parohia Arad, care sunt următorii confom PUZ CP – RLU **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT	CUT
---------	---------	-------------------	------------	----------------------	-----------------------	-----	-----

						existent	existent
103271	912 mp	S+P+2	4	776 mp	3.052 mp	85,09 %	3,35

Referitor la construcțiile Parter existente pe parcela reglementată, acestea sunt prevăzute a fi desființate, aspect evident la o simplă lectură a părții scrise și desenate PUD.

8. *"Sesizăm faptul ca pentru realizarea investitiei propuse prin PUD se incalca reglementarile privind zonele de protectie a monumentelor adicente parcelei vizate, adica dispozitiile art. 9 raportat la art.59 Legea 448/2001 privind protejarea monumentelor istorice care stabileste ca "se considera zona de protectie suprafata delimitata cu o raza de 100 m in localitati urbane, 200 m in localitati rurale si 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara, de jur-impjurul monumentului istoric". In acest sens, solicitam sa ni se comunice modalitatea in care investitia propusa va fi realizata cu respectarea zonelor de protectie a monumentelor istorice adiacente parcelei studiate inscrise in Lista monumentelor Istorice sub nr.crt. 220 "Biserica Evanghelica Lutherana cod LMI: AR-II-m-B-00543, imobil constructie categoria I ce nu se poate modifica" situat pe Bd. Revolutiei nr. 61 si imobilul cu valoare istorica, arhitecturala si memoriala de importanta locala cu nr.crt. 161 in LMI 2010 si cod LMI 210 AR-II-m-B-00489 "Casa, azi parohie evanghelica si locuinta" situat pe str. Blajului nr.2."*

Raspuns: Inclusiv din sesizarea d-voastra reiese faptul ca nicidecum nu este vorba despre o zona de interdictie. Idem ca si la pct 4 si pct.5, evaluarea d-voastra omite in mod vadit existenta H.C.L.M. nr.198/2020, reiteram afirmatia ca respectivul act administrativ este un act administrativ in vigoare, chiar daca ati demarat actiuni in instanta in scopul anularii sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ . Care a avut inclus printre avizele sale inclusiv aviz emis de catre Directia Judeteana pentru CULTURA ARAD.

Legea 448/2001 se refera la aprobarea OUG 14/2000 privind infiintarea formatiunilor de protectie civila pentru interventie in caz de dezastru.

9. *"Am constatat ca sunt inexacte informatiile prezentate in continutul plansei "Proprietatea asupra terenului" acestea fiind in contradictie cu situatia evidentiata in plansele continute de PUG si PUZCP si RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.201/2014 pentru Ansamblul Urban Arad, ZIR nr. 3, SIR nr.13. In plansa aflata in continutul documentatiei PUD se diminueaza terenul existent in proprietatea subscrisei, fiind augmentat in mod eronat proprietatea publica de interes national. Solicitam remedierea acestor informatii."*

Raspuns: Prin plansa aflata in continutul documentatiei PUD NU se diminueaza terenul proprietatea d-voastra. "Interes national" este incorect utilizat, va fi corectat cu "interes local"

10. *"In continutul documentatiei nu am regasit studiul geotehnic la concluziile caruia se face referire la pct. 3.7 din Memoriul de prezentare. In temeiul prevederilor Legii nr. 544/2001 raportat la dispozitiile ordinului nr. 2701/2010 solicitam comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia daca vor exista repercursiuni negative a conditiilor de fundare asupra imobilului prioritatea noastra."*

Raspuns: Studiul geotehnic nu vă este pus la dispoziție, considerăm că nu aveți apanajul de a solicita acest document, nu aveti o calitate de specialist. Respectivul document este parte din documentatia tehnica Expertiza Tehnica si este procesat de catre specialisti.

11. *"Avand in vedere ca prin documentatia PUD se impune alipirea constructiei noi la constructia existenta aflata la sud (imobilul de pe str. Blajului nr.2) solicitam efectuarea unui studiu de expertizare tehnica de alaturare la calcan, aceasta fiind necesar si concludent in scopul evaluarii calitative a conditiilor in care se poate amplasa o constructie noua in vecinatatea sau/si la limita de proprietate a unor constructii supraterane si subterane ridicata in anul 1900, urmarind rezistenta si stabilitatea acestuia si solicitam sa fie studiata influenta pe care o va avea amplasarea noii constructii asupra imobilelor invecinate precum si sa determine conditiile de construire in aceasta situatie precum si limitările care se impun pentru respectarea cerintelor fundamentale de calitate, rezistenta si stabilitate a acestora.Aceasta solicitare este legitima, priveste protectia obiectului de proprietate al subscrisei si este justa raportat la prevederile Ordinului pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- G.M. 009-2000."*

Raspuns: Documentatia tehnica va cuprinde expertiza tehnica de rezistenta intocmita de catre specialisti atestat inclusiv pentru Monumente. Solutiile tehnice au caracter de obligativitate pentru intregul proiect. Si actualmente, pe teren exista cladire ce este alipita de vecinii sai.

12. *“Sesizam ca documentatia PUD nu mentioneaza situatia reala, aceea ca pe peretele lateral al imobilului situat pe str. Blajului nr.2 pe care se doreste alipirea constructiei noi exista cate o fereastră la fiecare nivel, in urma alipirii propuse functionalitatea acestora fiind anulata nejustificat. Acest aspect este cunoscut beneficiarului, fiind invocat si nesolutionat si in etapa elaborarii PUZ, unde alipirea era doar una dintre solutii, fiind doar recomandata.”*

Raspuns: NU este adevarata aceasta afirmatie. Pe peretele lateral la care se va face alipirea, NU exista ferestre, peretele este un CALCAN. Exista insa o curte de lumina ce cuprinde ferestre de ventilare. Atasam poza cu situatia reala pentru a fi mai rapid lamurita “sesizarea d-voastra”. Intr-o evaluare corecta, alipirea se face CALCAN la CALCAN asa cum impune o solutie ce are grija de monumente.



Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 15.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.93943/13.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a observatiilor depuse de către fam. Jurkowitsch cu nr. 88793/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE** „ pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr.347225 Arad proprietatea dnei Ciachir Amalia Maria, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

13. *“In urma studierii continutului memoriului de prezentare si a planselor atasate am observat necorelari intre descrierile privitoare la suprafata contruita din perspectiva CUT si POT.*

Astfel, apar mentionate suprafete construite parter de 137 mp in conditiile in care suprafata maxima poate fi de 132 mp iar suprafata desfasurata sub 396 mp. De asemenea, oscileaza constat mentionarea diferentiata a valorilor CUT si POT, fata de cele posibil propuse.

Ca atare va solicitam a efectua verificarile ce se impun si a se remedia aceste aspecte, ce apar atat in pag.8 pct. 4.5 al memoriului cat si in descrierea fiecărei planse atasate."

Raspuns: Referitor la suprafetele din proiect, ca si sinteza a informatiilor prezentate, exista 3 astfel de suprafete:

Cladirile ce exista pe teren (vechi si degradate) ce urmeaza a fi demolate. Acestea fac obiectul unei documentatii de demolare separat intocmita de PUD. Total suprafata cladiri ce urmeaza a fi demolate: 132 mp

Cladire a caror indicatori urbanistici au fost stabiliti prin PUZ ul ce a fost aprobat prin HCLM nr.198 / 2020. Prin respectivul PUZ, cladirea nou Suprafata maxim construita la sol : 150,78 mp si suprafata construita desfasurata : 400,92 mp si regim de inaltime : Subsol sau Demisol Tehnic + P + 3E.

Cladire ce se propune prin PREZENTUL proiect de urbanism PUD, cu suprafata la sol de maxim 132 mp, regim de inaltime P+2E, suprafata construita desfasurata maxim 396 mp, intr-o limita de implantare de maxim 137 mp.

Explicatia pentru faptul ca am dat o limita de implantare mai mare decit suprafata maxima la sol, vine din faptul ca solutia propune un element constructiv care este curb. Ne-am dorit ca sa ne asiguram ca mentionam suprafata maxima la sol ce poate fi construita, respectiv cei 132 mp, dar am dorit in paralel sa ne asiguram si ca respectivul element constructiv va avea suficient spatiu pentru a fi realizat.

Deci se vor construi la sol maxim 132 mp dar conturul acestor 132 mp este dat cu o mica toleranta.

Nu se vor construi la sol 137 mp.

Nu se va construi o suprafata totala desfasurata mai mare de 396 mp. Pentru a fi mai usor de inteles acest detaliu, inseram aici imaginea fatadei principale.



Suprafata construita desfasurata maxim permisa prin prezentul proiect va fi de 396 mp dispusi pe parter si cele 2 etaje.

Prin prezentul PUD, se poate observa ca am micorat toate cifrele permise prin PUZ ul ce a fost aprobat in cursul anului 2020. O lucrare PUD este o lucrare care nu poate creste indicatorii unui PUZ (adica PUZ ul este mai tare) dar poate sa scada suprafetele, inclusiv regimul de inaltime.

1. *"Sa fie avut in vedere faptul ca amplasarea constructiei nu poate afecta gradul de insorire al cladirilor invecinate nici pe zona de nord-est, zona in care este amplasata constructia subsemnatilor. Mentunile din pct. 4.4 fac referire doar la zona vest si nord"*

Raspuns: Am retinut observatia d-voastra, sintem la inceputul elaborarii acestui proiect de urbanism, tocmai acesta este rolul acestor proceduri, ca la fiecare etapa sa fie detaliate chestiunile neclare sau completate omisiunile. Referitor chiar la aspectul asigurare insorire, data fiind pozitia proprietatii d-voastra fata de proiectul propus, (a se tine cont inclusiv de faptul ca propunem o cladire

cu un nivel mai puțin decât cea aprobată prin PUZ-ul elaborat în cursul anului 2020) dar mai mult, proprietatea d-voastră este amplasată defazată față de proiectul propus. Adică nu suntem în axul nord-sud sau est-vest al proprietății d-voastră.

2. *"La pct. 4.6 din memoriu este menționată situația construcțiilor existente. Vă rugăm a avea în vedere că se impune necesitatea efectuării unei expertize tehnice și obținerea acordului tuturor vecinilor, având în vedere necesitatea demolării construcției existente"*

Răspuns: De acord. În vederea obținerii Autorizației de Demolare trebuie elaborată expertiza tehnică de rezistență care să stabilească condițiile ce trebuie îndeplinite pentru ca lucrările respective să nu afecteze negativ construcțiile învecinate.

De asemenea, documentația pentru obținere Autorizație de Demolare trebuie să conțină acordul vecinilor afectați.

Facem precizarea cu caracter general valabil, dacă aceste 2 documente anterior menționate nu s-ar regăsi în documentația de demolare, Primăria municipiului Arad NU ar emite documentul Autorizație de Demolare.

3. *"În ceea ce privește împrejmuirea, aceasta nu este reglementată corespunzător din perspectiva înălțimii și a modalităților de realizare, nefiind clar detaliată pentru a se putea stabili impactul asupra parcelelor învecinate"*

Răspuns: În relație cu proprietatea dumneavoastră, proiectul nu conține împrejmuire. Detalii constructive despre împrejmuire, acolo unde va fi cazul să fie realizată, se vor regăsi în documentația tehnică pentru obținere Autorizație de Construire D.T.A.C. PUD-ul reprezintă o lucrare de urbanism stabilește liniile generale ale viitoarei construcții. Dar în nici un scenariu, împrejuririle cu vecinii NU vor fi realizate cu înălțime mai mare de 200 cm. Această înălțime maximă se masoară începând de la cota terenului sistematizat (adică undeva în jurul cotei trotuarului actual).

4. *"În ceea ce privește parcajele, vă rugăm a clarifica, în raport cu prevederile art. 33 din HG nr. 525/1996 dacă și sub ce aspect se aplică excepția reglementată de alin. 2 al art. 33. Se impune a clarifica și aspectul încadrarea imobilului la clădire administrativă sau cu funcțiuni mixte, în condițiile în care beneficiarul indică aplicabil art. 5.1.1."*

Răspuns:

În HG nr. 525/1996 nu se specifică aspectul sub care se aplică excepția reglementată de alin. 2 al art. 33. Dar putem spune că se aplică, pentru că prin PUZ-ul aprobat prin HCLM Arad cu nr. 198/2020 a fost reglementată inclusiv soluția privind asigurarea locurilor de parcare necesare investiției pe domeniul public. Pentru situația în care în zona ultracentrală, pe terenuri cu construcții pe ele și care nu permit a fi racordate la drumul public (în fața proprietății, pe strada Blajului există un scuar cu zonă verde care nu se desființează și care nu permite accesul auto în incinta proprie) este permis ca asigurarea numărului de parcaje necesare să fie asigurată prin încheierea de contracte de închiriere loc de parcare prin intermediul Recons SA.

Imobilul propus se încadrează în clădire cu funcțiuni mixte: birouri și locuire. Necesarul de parcaje conform HG 525/1996 este:

Pentru spațiile ce au funcțiunea de birouri: 1 loc de parcare pentru 10-40 salariați. În imobilul propus nu vor fi niciodată mai mult de 40 de persoane=> 1 loc de parcare (Conf. pct. 5.1.1 din Anexa 5)

Pentru spațial/apartamentul cu funcțiunea de locuire: 1 loc de parcare (Conf. pct. 5.1.1 din Anexa 5)

5. *"Nu în ultimul rând, aratăm că în afara zonei de constructibilitate este reprezentată graphic cu negru, o hasura, fără a fi identificată în legenda și fără a fi menționată în memoriu, motiv pentru care vă rugăm a clarifica acest aspect"*

Răspuns: În zona respectivă, adică pe latura estică a clădirii nou propuse, hasura la care va referiți reprezintă paviment la nivelul curții. Pe acel perete există o ușă care permite accesul în curtea din spatele clădirii. Curtea respectivă nu are un alt acces, decât din clădire, dar pentru utilizatorii săi acest lucru nu reprezintă un impediment. Deci hasura doar sugerează zona ce va fi pavată și nu va fi zonă verde. Pentru o mai bună explicare a acestui aspect, în continuare inserăm imaginea respectivei zone/hasuri.



Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a oraşului este un demers care priveşte întreaga comunitate, rezidenţi actuali şi viitori. La fel ca şi pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toţi cei implicaţi şi afectaţi, această grijă neexcluzînd însă o dezvoltare şi modernizare.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 15.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96374/21.12.2021 elaboratorul documentaţiei, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către Dudas Mariana Felicia, Barna Adriana Ioana si fam. Costea cu nr. 89254/23.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE** „ pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr.347225 Arad proprietatea dnei Ciachir Amalia Maria, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1. "Nu suntem de acord cu acest PUD deoarece, prin reconversia partiala sau totala a unor constructii existente sau prin marirea suprafetei construit desfasurate a acestora, se creeaza functiuni cu o necesitate specifica de locuri de parcare si amplasarea parcajului sau accesului utilajelor de constructie ne-ar afecta proprietatea"

Raspuns: Legat de necesitatea specifica a locurilor de parcare, va precizam ca dat fiind pozitia centrala a amplasamentului, la acesta se poate ajunge extrem de facil inclusiv cu mijloace de transport in comun. Destinatia cladirii, cea de birouri, nu implica un numar mare de vizitatori comparativ cu o functiune de comert, de exemplu. In plus, se are in vedere de catre initiatorul PUD ului inchirierea de locuri de parcare cu plata. Iar despre afectarea proprietatii d-voastra de catre utilajele de constructie in timpul lucrarilor de executie, dorim sa clarificam faptul ca pentru respectivele lucrari NU sint prevazute trasee de aprovizionare, depozitare prin proprietatea detinuta de catre dumneavoastra. Nu intelegem in ce mod va poate fi afectata dumneavoastra proprietatea, dat fiind faptul ca operatiunile de logistica a executiei se desfasoara exclusiv prin strada Blajului, direct pre proprietatea studiata. Nu vor fi depozitate materiale nici macar pe domeniul public (lucru permis de altfel temporar, cu autorizatie in acest sens), proprietatea permite ca lucrarile sa nu implice inchiriere de domeniu public. In situatia lucrarilor din zona ultracentrala, lucrarile de executie si aprovizionarea cu materialele necesare se face intradevar cu o logistica mai atenta, dar aceasta nu inseamna nicidecum ca acest lucru afecteaza proprietati de pe o strada adiacenta. Inclusiv este permis de catre autoritati accesul masinilor de aprovizionare in zone in care accesul este interzis, dar cu conditia obtinerii autorizatiilor de acces. Va putem da multe exemple pe care le vedeti in proximitatea proprietatii d-voastra, exemple de santiere care s-au derulat fara ca cineva sa considere in prealabil acest lucru imposibili/periculos/interzis. Cea mai mare, lucrarea de renovare si modernizare mansarda cladirea Tribunal Arad, iar cea mai recenta, renovarea fatadei si modernizarea ultimului nivel al imobilului de pe strada Nicolae Grigorescu, nr.9.

Aceasta lucrare tocmai a fost finalizata si se afla la o distanta de aproximativ 100 m fata de proprietatea d-voastra.

Speram ca aspectele tehnice la care faceti referire acceptati ca sint doar chestiuni de rezolvat si avut grija, aceste elemente nu pot fi un argument de a limita o dezvoltare.

Intelegem preocuparea dumneavoastra pentru un aspect ingrijit al zonei centrale, va asiguram ca sintem la fel de interesati ca prin proiectul propus sa aducem un plus de valoare zonei.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 22.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96378/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către fam. Pitea cu nr.88870/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE** „ pe amplasament in mun.Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr.347225 Arad proprietatea dnei Ciachir Amalia Maria, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1. *“documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ”*

Raspuns: Documentația aflată pe site ul Primăriei în vederea consultării conține toate documentele ce sînt stabilite prin lege. Solicitarea d-voastră nu este justificată, considerăm că nu aveți acest apanaj.

2. *“Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației....parcela nu este construibilă”*

Raspuns: Această considerație nu se susține. Dacă această parcelă nu era o parcelă pe care este permisă construirea sau derularea unor lucrări de urbanism, certificatul de urbanism ar fi precizat acest aspect in mod expres și ar fi făcut imposibilă procedura de informare a publicului.

3. *“Alt aspect de nelegalitate al PUD ului pe care îl indicăm rezultă din ignorarea și/sau din Regulamentul General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament...”*

Raspuns: Obligativitatea la care faceți d-voastră referire nu se aplică în situația în care pentru o parcelă se elaborează și se aprobă o lucrare de urbanism care detaliază și stabilește o nouă soluție. Vă precizăm faptul că pentru acest amplasament există elaborată și aprobată o lucrare de urbanism prin care a fost stabilită și limita maximă de implantare a viitoarei clădiri.

4. *“Am constatat că sunt inexacte informațiile prezentate în conținutul studiului topografic scara 1:500 care cuprinde parcela pentru care se executa PUD și vecinătățile. Deși este evidențiat în planșa 1-Ilustrare Urbanistica, în planșa 5-Situația existentă lipsește edificatul de care urmează să se alipească la calcan imobilul cu funcțiuni mixte studiat. Acest edificat există, nu este notat în cartea funciară, iar dreptul de proprietate asupra acestuia este obiectul unui litigiu inițiat de Municipiul Arad în contradictoriu cu subsemnații, litigiu obiect al dosarului nr. 17863/55/2021 aflat pe rolul Judecătoriei Arad. Având în vedere soluția propusă în PUD la pct.4,2 privind amplasarea construcției la nord de “alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente” pe de o parte recunoaște existența edificatului, pe de altă parte impune necesitatea stabilirii anterior a titularului dreptului de proprietate a acestuia”.*

Raspuns: Este corectă observația d-voastră referitoare la lipsa respectivei clădiri din lucrarea topografică, aceasta se va completa. Lipsa respectivului edificat se datorează exclusiv unei erori de tehnoradactare, dar în lucrarea de urbanism se fac referiri la acesta, știm că există.

Derularea lucrării de urbanism nu este însă afectată de litigiul la care faceți referire. La acest moment, proprietarul celui imobil este cunoscut și menționat în extrasul CF.

5. *“În conținutul documentației nu am regăsit studiul geotehnic la concluziile căruia se face referire la pct. 3,7 din Memoriul de \Prezentare. În temeiul prevedirilor Legii nr.544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr.2701/2010 solicităm comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia dacă vor exista repercursiuni negative a condițiilor de fundare propuse asupra imobilului proprietatea noastră.*

Raspuns: Așa cum ați menționat și d-voastră la întrebarea nr.4, nu sînteți proprietarii imobilului învecinat față de care se propune alipirea (calcanul de pe latura nordică a proiectului propus). În aceste condiții, studiul geotehnic nu vă este pus la dispoziție, considerăm că nu aveți apanajul de a solicita acest document.

6. *“Sesizăm necesitatea și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din HG nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare*

intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, se va putea documentația PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7.

Răspuns: Prevederile la care faceți referire nu se aplică în această situație. Spre exemplificare, art.194 din Normativul P 118/1 are următorul conținut: "Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laaturile de clădiri, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime..." Deci așa cum observați, reproducerea d-voastră NU se aplică în acest proiect, respectiv nu avem situația unei curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp... Legiuitorul face clară distincție și diferențiere între lucrări, în primul rând aplicând reguli ce țin de dimensiunea investiției.

Tot ca și o continuare a explicației pe acest subiect, vă aducem la cunoștință ca orice lucrare de urbanism parcurge și o etapă de avizare tehnică, etapă în care instituțiile abilitate, deținătorii de rețele, se pronunță în baza documentațiilor tehnice înaintate, asupra caracteristicilor de tipul menționate de către d-voastră.

Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Prezentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

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

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 22.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96381/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către Simonfi Ildikó si Andris Judith cu nr. 88784/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism **PUD „ CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE „** pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr.347225 Arad proprietatea dnei Ciachir Amalia Maria, vă transmitem următorul răspuns:

1. *“NU sunt de acord cu construirea la distanta de 3.6 m de la fatada mea. Doresc ca distanta retragerii constructiei sa fie la 10 m distanta de la proprietatea mea, in speranta neafectarii insoririi initiale a geamurilor mele.”*

Răspuns: Va rugam sa ne permiteti o mica detaliere referitor la acest aspect, si anume: din considerente care tin de aspectul zonei centrale, se impune ca noua constructie sa fie amplasata in continuarea peretelui cladirii Biserice Evanghelice Luterane, de pe str.Blajului, nr.2. Nu este permis ca aliniamentul existent sa fie conturbat. In aceste conditii impuse, intre acest punct si peretele imobilului detinut de catre d-voastra avem o distanta de 6,40 m pe cea mai mare parte a peretelui.

Dar intradevar, exista si o portiune unde distanta cea mai mica intre cladirea d-voastra si fatada cladirii nou propuse este de 3,6 m. Dar respectivul element constructiv are o forma curba, unde maximul de apropiere este de 3,6 m, in sa in rest aceasta distanta creste progresiv. Pentru o mai buna explicare inseram imaginea cu imaginea propusa la fatada principala. Aici se poate vedea alipirea despre care faceam mentiunea initiala si forma curba.



In plus, pe acest element curb NU sint prevazute ferestre care sa fie orientate spre proprietatea d-voastra.

Din pacate, nu reusim sa satisfacem solicitarea d-voastra de a ne indeparta mai mult cu noua cladire de cea detinuta de catre d-voastra, dar nici nu sintem cu intrega cladire la distanta de 3,6 m.

"Doresc sa fii asigurata, ca voi avea in aceeasi masura soare pe partea fatadei si a geamurilor, respectiv doresc asigurari ca nu mi se va cere modificare la geamuri de la situatia care este in prezent , adica schimbarea geamurilor in geamuri mate sau eliminarea acestora, dreptul de servitute si o garantie pentru o perioada de 100 de ani in ceea ce priveste neafectarea structurii de rezistenta a constructiei casei mele, din partea inginerului responsabil oficial privind rezistenta cladirii mele."

Raspuns: Desigur ca la toate aceste aspecte raspunsul initiatorului PUD este afirmativ, respectiv se comunica disponibilitatea ca inscrisuri notariale sa fie intocmite in acest

sens. Cu exceptia solicitarii d-voastra de a va fi oferita servitute, nu este necesar astfel de precizare. Consideram ca pentru accesul in perioada lucrarilor de intretinere fatada sau reparatii timplarii, lucrari de curatenie, acordul notarial este un document satisfacator.

Cit despre asigurarea pe o perioada de 100 de ani, consideram ca tehnic nu vom putea livra astfel de document. Insa nici nu vedem real necesar asa ceva, trebuie totusi sa tineti cont de distanta dintre constructia d-voastra si cea propusa. Astazi lucurile functioneaza in conditiile in care pe teren, linga casa d-voastra este alipita o ruina.

Toate documentatiile tehnice ce vor sta la baza Autorizatiilor de Construire sau Demolare vor contine la modul absolut parte de expertiza tehnica de rezistenta si componenta de proiect de rezistenta.

Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

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

În data de 16.12.2021 ora 15 a avut loc dezbateră publică online cu privire la documentația de urbanism : P.U.D. -Construire imobil cu funcțiuni mixte -birouri și locuințe, amplasament municipiul Arad str.Blaului nr.5, inițiator Ciachir Amalia Maria, elaborator SC TARA PLAN SRL

În urma acesteia s-a încheiat minuta dezbaterii publice nr.97498/24.12.2021 și Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate asupra documentației de urbanism, fiind înaintate Direcției Comunicare spre publicare, la data de 27.01.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.11870/16.02.2022 elaboratorul a înregistrat completările la documentația de urbanism PUD, conform solicitărilor din adresa nr.ad.77127/07.02.2022.

Acestea au fost analizate în cadrul CTATU din data de 24.02.2022, membrii comisiei fiind de acord cu soluția propusă.

Prin adresa nr.19336/A5/14.03.2022 s-a solicitat publicarea documentației pe site-ul instituției.

Prin adresele nr.ad.11870/16.02.2022 au fost înștiințate proprietara imobilului din mun.Arada str.Blaului nr.1 ap.5 și Cabinet de Avocat Oarga Gabriela de faptul că Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul Dezbaterii publice organizată în data de 16.12.2021 și completările depuse cu nr. 11870/16.02.2022 cu privire la acesta, sunt afișate pe site-ul instituției www.primariaarad.ro la secțiunea *Informări în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 privind elaborarea/revizuirea documentațiilor de urbanism*

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.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare acestei etape, se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	Arh.Sandra Dinulescu		14.03.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.03.2022



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178

CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991

Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



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

formular C.A.A., anexă la Fișa tehnică definitivă

Nr. 2758, din 09.02.2022

pag. 1

ANEXA (*3, *5)

la FIȘA TEHNICĂ: AVIZ pentru AMPLASAMENT

1.1 Denumire obiectiv: Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe

2.1 Amplasament obiectiv: loc. Arad, str. Blajului, nr. 5

3.1 Beneficiar: Ciachir Amalia Maria

Adresa: [REDACTED]

4.1 Proiect nr.: 199/2020

Elaborator: SC TARA PLAN SRL

5.1 Certificat de Urbanism nr.: 898/14.11.2021

Emis de: Primăria Arad

CONDIȚII:

1. Construcția poate fi realizată fără a fi afectate funcționalitatea și accesul neîngrădit la instalațiile și construcțiile auxiliare specifice utilităților de apă și canalizare;
2. Pozițiile în plan ale gospodăriilor subterane de apă și canalizare existente vor fi materializate pe teren de reprezentanții autorizați ai Companiei Apă Arad -Departament Mentenanță, convocati pe șantier de beneficiar înainte de începerea lucrărilor;
3. În zonele de incidență și de vecinătate cu utilitățile de apă și canalizare, vor fi respectate prescripțiile tehnice privitoare la protecția rețelelor edilitare îngropate.
4. Compania Apă Arad nu este răspunzătoare pentru daunele produse de eventualele avarii sau intervenții la utilitățile din zonă pe care le deține. Defecțiunile produse utilităților din vina beneficiarului se remediază pe cheltuiala acestuia.
5. Intervențiile de orice fel la rețelele și instalațiile de apă și canalizare sunt permise doar personalului autorizat al C.A.A.!
6. Prezentul aviz nu ține loc de aviz de bransare – racordare la utilitățile publice apă canal.
7. Termen de valabilitate aviz, 12 luni de la data emiterii acestuia

Rămâne în sarcina titularului de Fișă tehnică de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general
ing. Borha Gheorghe-Vasile

Secretar C.T.E.
ing. Goia Marcel





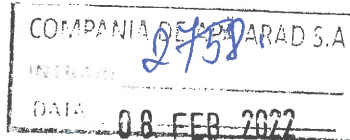
COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 410178
C.F./CUI: RO 1683483 ORC: J62/110/21.02.1991
Capital versat și subscris: 9.658.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



5020857/08.02.2022

tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 881
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00



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)
"INTOCMIRE PUD și DTAC: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI și LOCUINTE"
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) JUD. ARAD, MUN. ARAD, str. BLAJULUI, nr. 5
- 1.3. Beneficiar(*1) CIACHIR AMALIA
Adresa(*4) Jud. Tel.
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) 199/2020 Elaborator(*1) S.C. TARA PLAN S.R.L.
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 898/14.11.2021 Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

JUD. ARAD, MUN. ARAD, str. BLAJULUI, nr. 5

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

NU ESTE CAZUL

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

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

NU ESTE CAZUL

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

NU ESTE CAZUL

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)

ARH. TUTU ANDREEA

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

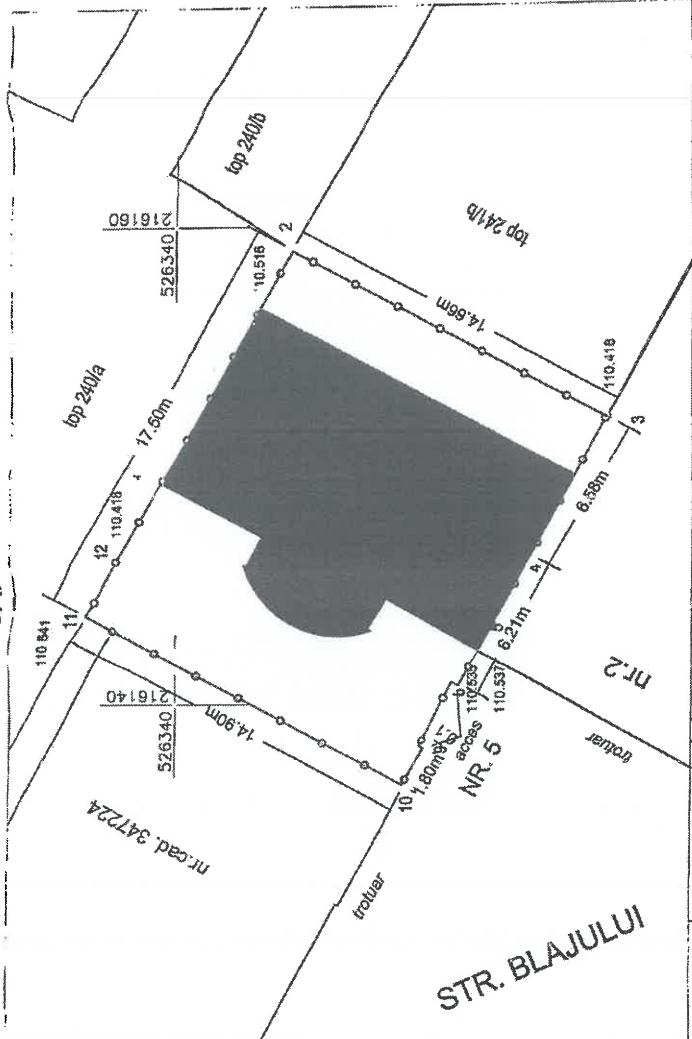
în vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☐ cu următoarele condiții (*3*5):

*) C.A. ARAD, Director general,
ing. Borha Gheorghe Vasile,



PLAN TOPOGRAFIC SCARA 1:200

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:5000



Legenda:

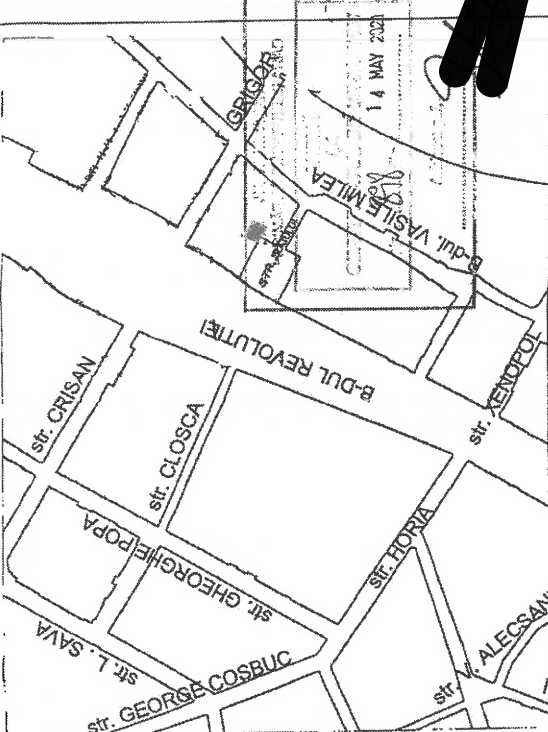
Limita de proprietate
110.418 Cota MN 75

Nr. cadastral		Suprafata masurata (mp)		Adresa imobilului	
347225		257		ARAD, STR. BLAJULUI, NR. 5	
Cartea funciara nr.		347225-ARAD		UAT	
Nr. parcela		Categorie de folosinta		Suprafata (mp)	
1		Cc		257	
Cod constr.		Destinatie		Suprafata construita la sol (mp)	
C1		CL		111	
C2		CL		21	
				teren delimitat prin constructii si gard	
				Mentuni	
				Mentuni	
				casa corp B parter	
				casa corp C parter	

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.		Coordonate pct. de contur		Lungimi latituri	
		X [m]	Y [m]	D(Δ, ΔΔ)	
1	526340.627	216149.363	11.059		
2	526335.263	216159.034	14.661		
3	526322.516	216152.154	6.582		
4	526329.385	216146.431	3.805		
5	526329.435	216143.072	2.407		
6	526328.616	216140.047	0.891		
7	526328.616	216140.047	2.991		
8	526329.925	216133.013	0.890		
9	526329.770	216138.224	0.801		
10	526330.629	216136.531	14.601		
11	526343.736	216143.719	3.817		
12	526342.046	216146.604	2.925		

Suprafata masurata = 257 mp
Suprafata din act = 257 mp



CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE
P.U.D. + D.T.A.C.

Prezentul document receptionat este valabil insoziti de procesul verbal de receptie nr. 165 data 18-07-2019

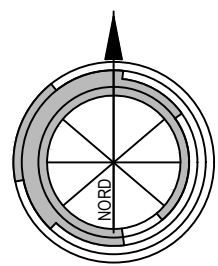
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
ARAD
65558/25-08-2019
(Nr. de înscriere/înregistrare)
Receptionat
UNTARU SERASTIAN -consilier

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIH ROMANIA
6528
TUTU
Anulata ca copie de proiect



EXECUTAT DE:		EENEFICIARA:		PR.NR.	
GHISCU MARIANA MANUELA		GHISCU MARIANA MANUELA			
Loc. ARAD, cart. funciara nr. 347225-ARAD, lot 165, suprafaa 257 mp, nr. 165/2019		Loc. ARAD, cart. funciara nr. 347225-ARAD, lot 165, suprafaa 257 mp, nr. 165/2019			
MASURAT		Ing. CHIRIAC MARIANA		SCARA	
RELEVAT		Ing. CHIRIAC MARIANA		1:200	
DESEINAT		Ing. CHIRIAC MARIANA		1:5000	
VERIFICAT		Ing. CHIRIAC M. M.		luna	
				2018	

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
SUPPORT PENTRU PUZ
PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN
MUN. ARAD, STR. BLAJULUI, NR. 5
C.F. NR. 347225 - ARAD



PLAN URBANISTIC DE DETALIU D.T.A.C.

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUINTE

jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad

01A PLAN DE SITUATIE PROPOS

IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE P+2E
Hcomisa = +10.60 m
Hmax = +13.50 m

— Retea apa
— Canal menajer
— Canal pluvial

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36	-	-
2	IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	51,36
3	ALEI PIETONALE	42,00	16,34	86,45	33,64
4	ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30	38,55	15,00
TOTAL GENERAL		257,00	100%	257,00	100%

INCINTA STUDIATA

	EXISTENT	PROPOS CONFORM PUZ "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT" APROBAT PRIN H.C.L.M. nr. 198/202	PROPOS
P.O.T.	51,36%	58,67%	51,36%
C.U.T.	0,51	1,56	1,54

LEGENDA

LIMITE

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, conf. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA

— LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp

— LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
ZONIFICARE FUNCTIONALA

— ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E - EXISTENT
— CLADIRI CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALAN (importanta locala) - EXISTENT
— CLADIRI MONUMENTE ISTORICE - EXISTENT
— ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E - EXISTENT
— ZONA DE SERVICII / COMERT / INSTITUTII PUBLICE - EXISTENT
— IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - PROPOS
— ZONE VERZI - EXISTENT

— ACCES PIETONAL PE PARCELA

CIRCULATII

— CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
— CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

INDICATORI URBANISTICI:

Funcțiunea mixta birouri si locuire

SUPRAFATA CONSTRUITA: 132,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA: max. 396,00 mp

POT maxim: 51,36%

CUT maxim: 1,54

Regim de inaltime maxim: P+2E (Hmax=13,80 m)

Se dorește elaborarea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D. care să stabilească retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și conformarea arhitectural - volumetrică a construcției nou propuse, în paralel cu elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire - D.T.A.C.

Clasa de importanță: III conform Normativ P100/2013

Categoria de importanță: "C" conform H.G.R. 766/1997

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6223
Andreea Elena
TUTU
Arhitect cu drept de semnatura



PROIECTANT: TARA PLAN S.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUINTE"	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad	
Desenat: arh. Andreea TUTU		SCARA: 1:500 ian. 2022	
		DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE PROPOS	
		PR. NR.: 199/2021 FAZA: P.U.D.+A.C. NR. PLANSA: 01A	



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 09523819 din 02/03/2022

Catre

AMALIA-MARIA CIACHIR, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD**, [REDACTED] bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **09523819 / 08/02/2022**, pentru obiectivul **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI si LOCUINTE cf 347225** cu destinatia **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI si LOCUINTE cf 347225** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Blajului**, nr. 5, bl. - , et. - , ap. - , CF **347225**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 09523819 / 02/03/2022

- 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.*

CLADIREA SE VA CONSTRUI CONFORM PLANULUI DE SITUATIE ANEXAT CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 1. Se vor respecta Ordinul 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.), propuse a se construi; 2. La predarea amplasamentului lucrarilor catre constructorul acestora se va convoca in scris delegatul autorizat al Centrului UT ARAD; 3. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; **TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;** 4. Distanța de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20 kV, LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 5. Se interzice executarea de sapaturi la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; 6. Daca se constata ca nu pot fi respectate distantele minime stabilite de prescriptiile tehnice in vigoare si de prezentul aviz, se vor sista lucrarile, se va convoca proiectantul si delegatul centrului gestionar al instalatiilor UT ARAD, str. I. Maniu, nr. 65-71, pentru a stabili noi masuri, acestea consemnandu-se in acte incheiate intre cei mentionati;

- 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 **pentru LES si LEA existente in zonă,****

- 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 **aferente instalatiilor electrice existente in zona;****
- 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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, 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 **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).

- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 898 / 14/05/2021, respectiv pana la data de 14/05/2023.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Manager UT Arad

Stanca Gabriela Maria

Signed by Gabriela Maria Stanca

Data: 02/03/2022 16:17:33 CET

Verificat

Bora Gabriel

Signed by Gabriel Bora

Data: 02/03/2022 14:43:10 CET

Intocmit

Huruba Petrica

Approved by PETRICA DORU HURUBA
on 02/03/2022 at 14:37:58 CET

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

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

-LES 20 KV
 -LES 04 KV
 PROIECT JONEL

E-distributie

Baraj

Zona nr. 111 Arad

Insolesc avizul nr.

09523819

Data:

02.03.2022

Approved by PETRICA DORU HURUBA
 on 02/03/2022 at 14:37:57 CET
 Sc.C



- LES 20 KU
- LES 0,4 KU
PROM. 100%



PLAN URBANISTIC DE DETALIU D.T.A.C.

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUINTE

jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad

01A PLAN DE SITUATIE PROPOS

IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE P+2E
Hcomisa = +10,60 m
Hmax = +13,50 m

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCII DE LOCUINTE	132,00	51,36	-	-
2 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	51,36
3 ALEI PIETONALE	42,00	16,34	86,45	33,64
4 ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30	38,55	15,00
TOTAL GENERAL	257,00	100%	257,00	100%

INCINTA STUDIATA

	EXISTENT	PROPOS CONFORM PUZ "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT" APROBAT PRIN H.C.L.M. nr. 198/202	PROPOS
P.O.T.	51,36%	58,67%	51,36%
C.U.T.	0,51	1,56	1,54

LEGENDA

approved by PERMIS DORU HURUBA
on 02/03/2022 at 14:37:58 CET

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, cont. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp
- LIMITA DE CONSTRUITABILITATE
ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E - EXISTENT
- CLADIRI CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala) - EXISTENT
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE - EXISTENT
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT / INSTITUTII PUBLICE - EXISTENT
- IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - PROPOS
- ZONE VERZI - EXISTENT
- ACCES PIETONAL PE PARCELA
- CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

INDICATORI URBANISTICI:

Funciunea mixta birouri si locuie
SUPRAFATA CONSTRUITA: 132,00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA: max. 396,00 mp
POT maxim: 51,36%
CUT maxim: 1,54

Regim de inaltime maxim: P+2E (Hmax=13,80 m)
Se doreste elaborarea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D. care sa
stabileasca retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si
conformarea arhitectural - volumetrica a constructiei nou propuse,
in paralel cu elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire - D.T.A.C.
Clasa de importanta: III conform Normativ P100/2013
Categorie de importanta: "C" conform H.G.R. 766/1997

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6228
Andreea Elena
TUTU
Arhitect cu drept de semnatura



PROIECTANT:  TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310013, R. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI 60 19832512 BUD Arad - R014/INCDE/2005/1489/5550/0006, tel. 0749111572, fax 0749374928		BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUINTE"	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului nr. 5, CF nr. 347225 Arad	
Desenat: arh. Andreea TUTU		OBIECT: P.U.D. + A.C.	
		DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE PROPOS	
		PR. NR.: 199/2021	
		FAZA: P.U.D. + A.C.	
		NR. PLANSA: 01A	



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Nr.: 1994/14.02.2022
Către: CIACHIR AMALIA MARIA
Spre știință: TARA PLAN SRL
Doamnei Daniela Ursachi
Referitor la: Planul Urbanistic de Detaliu – „Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuințe”

Stimate doamne,

Urmare a documentației dumneavoastră înregistrată la APM Arad sub nr. 1934/392/R din 10.02.2022 prin care ați solicitat declanșarea etapei de încadrare conform HG nr. 1076/2004 pentru planul urbanistic de detaliu menționat mai sus, având în vedere:

- prevederile O.M 777/22.04.2016 – privind abrogarea O.M 995/2206 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intra sub incidența H.G 1076/2004,
- prevederile Circularei nr.13554/CL/16.05.2016 emisa de Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor,
- prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- faptul că planul propus nu este amplasat în arie naturală protejată, ca urmare nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare,

- pentru Planul Urbanistic Zonal „Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuire” în municipiul Arad, str. Blajului, nr. 5, jud. Arad, titular Ciachir Amalia Maria, APM Arad a emis Decizia etapei de încadrare nr. 22461 din 20.12.2019;

vă comunicăm că planul urbanistic de detaliu nu se încadrează în criteriile Directivei SEA, transpusa în legislația națională prin *H.G nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, ca urmare pentru Planul Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuințe” nu este necesară obținerea avizului de mediu.*

Pentru **proiectul** „Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuințe” **titularul va solicita obținerea acordului de mediu** prin depunerea documentelor menționate în Procedura din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, art.8: notificare privind intenția de realizare a proiectului (conținutul-cadru al notificării este prevăzut în anexa nr. 5.A), însoțită de certificatul de urbanism emis în condițiile legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, planurile anexă la acesta și dovada achitării tarifului aferent acestei etape (100 lei - în contul APM Arad afișat pe site-ul instituției).

Cu deosebită considerație,

Director executiv,
Dănoiu Dana Monica

Avizat, Șef Serviciu Aviz, Acorduri, Autorizații
Orășan Adina

Întocmit,
Ardelean Adrian



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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. 53/11.03.2022

NOTIFICARE
de asistență de specialitate în sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

CIACHIR AMALIA MARIA

Localitatea: Arad, str. [REDACTED]

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea : Arad, str. Blajului, nr. 5, CF 347225, jud. Arad

Scopul pentru care este notificat obiectivul:

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE: BIROURI ȘI LOCUINȚE

FAZA: PUD/DTAC

Proiect nr. 199/2020

Proiectant: SC TARA PLAN SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului:

Nr. 225/14.03.2022 Dr.Drăgănescu Ionel –medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus , au fost constatate următoarele:

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. TIMIȘ HOREA SORIN

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA



Întocmit: As. Burtea Ana



Către,

CIACHIR AMALIA MARIA

ARAD, str. BLAJULUI, nr. 5

La cererea dumneavoastră nr. 4.720.324 din 23.02.2022, prin care ați solicitat Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ÎNTOCMIRE P.U.D. ȘI A.C. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUINȚE, amplasată în județul ARAD, municipiul ARAD, str. BLAJULUI, nr. 5, 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 PUD.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

[Redacted signature and stamp]

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25.67.12
Email: isujar@isuarad.ro

Se diseminează pe suport hârtie

NESECRET

NESECRET

Vizat

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
Exemplar nr. / 2
Nr. 4.720.325
Arad, 03.03.2022



Către,

CIACHIR AMALIA MARIA

ARAD, str. BLAJULUI, nr. 5

La cererea dumneavoastră nr. 4.720.325 din 23.02.2022, prin care ați solicitat Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.D ȘI A.C. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUINȚE, amplasată în județul ARAD, municipiul ARAD, str. BLAJULUI, nr. 5, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUD.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel



Se diseminează pe suport hârtie

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25.67.12
Email: isujar@isuarad.ro

NESECRET

NESECRET

Vizat

Proiectant

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIR 15/A
J02 / 1251 / 2006
CUI RO 18262512

FIȘĂ TEHNICĂ TERMOFICARE

în vederea emiterii AVIZULUI DE AMPLASAMENT

pentru obiectivul / lucrarea **ÎNTOCMIRE PUD + STACI CONSTRUIRE MOPIIL CU FUNCȚIUNI MIXTE: ÎNCĂZIRE ȘI ÎNCĂZIRE**

I. DATE GENERALE

1. Baza Legală:

- Legea 325/2006 „Legea energiei”;
- Legea nr.10-1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Ordinul 91/2007 ANRSC;
- HCLM Arad nr.59/2008;
- Normativ PE 207/80;
- Normativ I 13-2015;
- Normativ I 9-2015;
- Normativ NP-029-02;
- Normativ NP-059-02;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferentă capacităților energetice prin Ordinul 4/2007 al ANRE.

2. Conținutul documentațiilor:

- Certificat de urbanism (copie);
- Extras din documentația tehnică al obiectivului / lucrării, care să cuprindă obligatoriu următoarele:
 - a. Memoriu tehnic privind scopul/descrierea obiectivului/ lucrării și condițiile de executare - 1 exemplar;
 - b. În cazul solicitării avizului de amplasament pentru extindere, modificare rețea și bransament gaze naturale la condominii unde se intenționează montarea unui alt sistem de încălzire și preparare a apei calde de consum, documentația va cuprinde în mod obligatoriu următoarele:
 - Acordul de acces la rețeaua de gaze naturale emis de distribuitor;
 - Acordul vecinilor de apartament atât pe orizontală cât și pe verticală cu privire la intenția de realizare a unui sistem individual de încălzire;
 - Acordul scris al Asociației de Proprietari exprimat prin Hotărârea Adunării Generale cu privire la intenția de realizare a altui sistem individual/condominial de încălzire;
 - Documentația tehnică care reconsideră ansamblul instalației termice avizată de furnizor.
 - c. Planuri de încadrarea în zonă, anexă la CU - 2 exemplare;
 - d. Planuri de situație al imobilului, scara 1:500 - 2 exemplare.

3. Durata de emitere a avizului:

Se calculează la 15 zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete la SC CET HIDROCARBURI SA.

Avizul este valabil 1 an de la data emiterii.

4. Date de identificare beneficiar lucrare:

- Denumirea beneficiarului lucrării **CIACHIR ANAȘIA**
- Persoana de contact **URSACHI DANIELA**
- Număr de telefon
- Nr. ordine de înregistrare la Oficiul Comerțului și anul (pentru firme)
- Codul fiscal (pentru firme)
- Contul (pentru firme)
- Banca (pentru firme)

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Regulamentului nr. 679/27.04.2016 adoptat de Parlamentul European și Consiliul Uniunii europene.

II. CONDIȚII TEHNICE ȘI RESPECTĂRII SPECIFICE LUCRĂRILOR / OBIECTIVULUI

- a) Amplasament **PUZ. ARAD, MUN. ARAD, STR. BLAYUHI, NR. 5**
- b) Modificare Rețea/Bransament/racord (traseu, dimensiuni, cote)
- c) Rețea/Bransament/racord nou (traseu, dimensiuni, cote)
- d) Caracteristici tehnice care trebuie asigurate prin proiect

PROIECTANT

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIR 15/A
J02 / 1251 / 2006
CUI RO 18262512



S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE HIDROCARBURI S.A.

310169 ARAD, Bld. Iuliu Maniu nr. 65 - 71, CP 129, OP 10

tel. 0257/307766, 0257/307775 fax: 0257/270407, 0257/280788

email: contact:@cetharad.ro, email: r.p@cetharad.ro

J02/1141/02.11.2009, RO 26176052 CONT IBAN RO56 INGB 0016 0000 3746 8911



III. TAXA DE AVIZARE

- Temei legal - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 330/21.08.2020.
- Modalitatea de plată: casieria SC CET HIDROCARBURI SA.

Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru avizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL de AMPLASAMENT

Executării lucrărilor/obiectivului specificat în fișa tehnică fără/ cu următoarele condiții:

*Respectarea prevederilor Legii 325/2006 "Legea energiei"
art. 33, alinut 3*

Înainte de executarea lucrării, beneficiarul are obligația de a anunța și solicita asistență tehnică din partea SC CET HIDROCARBURI SA la numărul de telefon 0257-231367.

Data *02.02.2022*



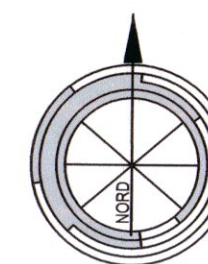
Director General
ing. *Călean Victor*

SC CET HIDROCARBURI SA

Inginer Șef
ing. *Șandru Marius-Florin*

Șef Serviciu Tehnic Proiectare
ing. *Meșter Claudia*

Întocmit
tehnician *Ilea Camelia*



PLAN URBANISTIC DE DETALIU D.T.A.C.

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUINTE

jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad

01A PLAN DE SITUATIE PROPOS

IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE P+2E
Hcomisa = +10.60 m
Hmax = +13.50 m

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36	-	-
2 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	51,36
3 ALEI PIETONALE	42,00	16,34	86,45	33,64
4 ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30	38,55	15,00
TOTAL GENERAL	257,00	100%	257,00	100%

INCINTA STUDIATA

	EXISTENT	PROPOS CONFORM PUZ "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT" APROBAT PRIN H.C.L.M. nr. 198/202	
		51,36%	51,36%
P.O.T.	51,36%	58,67%	51,36%
C.U.T.	0,51	1,56	1,54

LEGENDA

LIMITE

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, conf. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA

LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp

LIMITA DE CONSTRUIBITATE
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E - EXISTENT
- CLADIRI CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALAN (importanta locala) - EXISTENT
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE - EXISTENT
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT / INSTITUTII PUBLICE - EXISTENT
- IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - PROPOS
- ZONE VERZI - EXISTENT

ACCES PIETONAL PE PARCELA

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

INDICATORI URBANISTICI:

Funciunea mixta birouri si locuire

SUPRAFATA CONSTRUITA: 132,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA: max. 396,00 mp

POT maxim: 51,36%

CUT maxim: 1,54

Regim de inaltime maxim: P+2E (Hmax=13,80 m)

Se doreste elaborarea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D. care sa
stabileasca retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si

conformarea arhitectural - volumetrica a constructiei nou propuse,

in paralel cu elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire - D.T.A.C.

Clasa de importanta: III conform Normativ P100/2013

Categoria de importanta: "C" conform H.G.R. 766/1997

SC CET HIDROCARBURI SA

Avizam favorabil amplasamentul propus.
Se vor respecta conditiile impuse in fisa tehnica.

Arad, 08.02.2022
SERVICIUL TEHNIC PROIECTARE

PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRO Arad - RO14.BRODE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357402363		BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA	
Sef proiect: arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUINTE"	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		ADRESA: Jud. Aarad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad	
Desenat: arh. Andreea TUTU		SCARA: 1:500 OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: ian. 2022 PLAN DE SITUATIE PROPOS	
		PR. NR.: 199/2021 FAZA: P.U.D.+A.C. NR. PLANSĂ: 01A	

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

AVIZ FAVORABIL

213553742, 2/15/2022

Stimate domnule/doamnă **AMALIA-MARIA CIACHIR**,

Urmare a solicitării dumneavoastră 213537867 din 2/8/2022, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea **TOCMIRE PUD SI DTAC: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI si LOCUINTA**", din localitatea **ARAD**, strada **Blajului**, numarul 5 județ **AR**, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**, întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuție gaze naturale. La toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd **măsuri de etanșare** la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, conform **art. 93 alin. (1) din N.T.P.E.E. aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018**. Prezentul aviz este valabil până la data de **2/15/2023** (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara



Marius Bobic-Dragota
Manager Racordare



Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara

Independenței 26-28

300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425

marius.bobic-dragota@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de
Administrație
Manfred Paasch

Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

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

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Cod operator date cu caracter personal nr. 5293

Nesecret

Arad

Nr. 139 073 din 02.03.2022.

Ex. nr. 1

Către,

CIACHIR AMALIA-MARIA

- Arad, str. [REDACTED]

Urmare la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu numărul de mai sus, avizăm de principiu documentația tehnică pentru „**Întocmire PUD și AC pentru construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuințe**”, în Municipiul Arad, str. Blajului, nr. 5, jud. Arad.

Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară 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.”

Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de urbanism nr. 898 din 14.05.2021.

Taxa de avizare a fost achitată cu ordinul de plată nr. 20 din 23.02.2022, în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef, [REDACTED]



OFIȚER SPECIALIST

Comisar șef, [REDACTED]

Dr. M. [REDACTED]

C:\Documente\Avize.doc.M.E.-I.- 2 exemplare.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
AUTORIZAȚIE ACCES LA DRUMUL PUBLIC
Nr.22099/31.03.2022

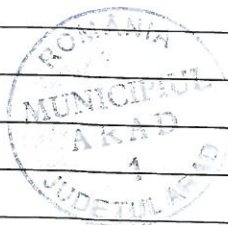
Se autorizează **CIACHIR AMALIA MARIA**, să realizeze lucrările de construcții de realizare a accesului la drumul public la adresa din **ARAD, str. BLAJULUI nr.5, CF nr.347225 ARAD**, pentru lucrarea, **ÎNTOCMIRE PUD ȘI AC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE-BIROURI ȘI LOCUINȚE** în condițiile descrise în Memoriul tehnic, depus ca anexă la cererea nr.22099/21.03.2022, 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 ulterioare și cu respectarea următoarelor condiții suplimentare:

1. Lucrările se vor realiza conform Proiectului avizat;
2. Accesul pietonal va respecta cotele actuale ale trotuarului existent;
3. Accesul pietonal va fi amenajat astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare);
4. Terenul va fi readus la starea inițială, iar executarea lucrărilor de refacere a domeniului public afectat, se va face de către un operator specializat în reparații drumuri;
5. Lucrările vor fi executate de personal autorizat și cu respectarea condițiilor impuse de avizele anexă solicitate prin CU nr.898/14.05.2021;
6. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții;
7. Titularul autorizației este obligat:
 - a. Să anunțe data finalizării lucrărilor la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației de acces;
 - b. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public precum și de protecția mediului potrivit normelor generale și locale.
8. Zonele verzi aparținând domeniului public afectate în urma lucrărilor de construire, ulterior vor fi amenajate și întreținute ca și spații verzi.
9. Desființarea zonelor verzi aparținând domeniului public este interzisă conform prevederilor art. 18 a Legii 24/2007, privind Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, reactualizată;

Autorizația se emite în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.136/2020 cu modificările ulterioare și a prevederilor art. 25, alineat(4) din Hotărârea Guvernului nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al Certificatului de Urbanism nr.898/14.05.2021, este valabilă 12 luni de la emitere și se prelungește de drept pe toată durata de valabilitate a Autorizației de Construire, în cazul obținerii acesteia.

Comisia:

Nr.Crt.	Numele și prenumele	Semnătura
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		





PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE
jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad

2.2 POSIBILITATI DE MOBILARE

IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE P+2E
Hcomisa = +10.60 m
Hmax = +13.50 m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII DE LOCUINTE	7.383,71	35,46	7.515,71	36,10
2 INSTITUTII PUBLICE	1.280,80	6,15	1.280,80	6,15
3 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	0,63
4 ALEI PIETONALE	2.549,81	12,25	2.330,26	11,19
5 ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	6.168,64	29,63	6.168,64	29,63
6 ZONE VERZI (INCLUSIV CURTI INTERIOARE)	3.437,04	16,51	3.392,59	16,30
TOTAL GENERAL	20.820,00	100%	20.820,00	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36	-	-
2 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	51,36
3 ALEI PIETONALE	42,00	16,34	86,45	33,64
4 ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30	38,55	15,00
TOTAL GENERAL	257,00	100%	257,00	100%

INCINTA STUDIATA

	EXISTENT	PROPUS CONFORM PUZ "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT" APROBAT PRIN H.C.L.M. nr. 198/202	PROPUS
P.O.T.	51,36%	58,67%	51,36%
C.U.T.	0,51	1,56	1,54

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, conf. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE DE INCINTA - PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E - EXISTENT
- CLADIRI CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala) - EXISTENT
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE - EXISTENT
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT / INSTITUTII PUBLICE - EXISTENT
- IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - PROPUS
- ZONE VERZI - EXISTENT
- SPATIU VERDE AMENAJAT - PROPUS
- ACCES PIETONAL PE PARCELA

PROIECTANT:	TARA PLAN S.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357402363	BENEFICIAR:	CIACHIR AMALIA - MARIA
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	ADRESA:	Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad
Desenat:	arh. Andreea TUTU	SCARA:	1:200
		OBIECT:	POSIBILITATI DE MOBILARE
		DENUMIRE PLANS:	POSIBILITATI DE MOBILARE
		PR. NR.:	199/2021
		FAZA:	P.U.D.
		NR. PLANS:	02.2 A



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 262 / 11.04.2022

APROBAT,
Director Executiv
dr. Adrian Laurențiu ȘIMON

Către,

CIACHIR AMALIA MARIA
mun. Arad, str. [REDACTED]

AVIZ NR. 79 / U / 11.04.2022
Privind: PUD - Construire imobil cu funcțiuni mixte - birouri și locuințe,
mun. Arad, str. Blajului nr. 5

Statut LMI: Imobil situat în zona construită protejată "Ansamblul urban Arad", cod AR - II-a-B-00477 conf. LMI actualizată 2015 prin OMC 2828/2015
Adresa: mun. Arad, str. Blajului nr. 5
Nr. pr./faza/Den: **199/2021 / PUD – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUIRE**
Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A
Titular: CIACHIR AMALIA MARIA, mun. Arad, str. [REDACTED]

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la DJC Arad nr. 262 / 30.03.2022 cuprinde extas CF, CU 898/2021, memoriu PUD, expertiză tehnică, plan de situație situația existentă, posibilități de obilare, planimetrii propuse, desfășurare.

Se propun: Reglementări urbanistice specifice pentru parcela imobilului în vederea realizării unei clădiri S+P+2E cu destinația de birouri cu respectarea indicatorilor urbanistici din PUZ aprobat, rezultând POT=51,36% și CUT=1,54.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, se acordă:

AVIZ FAVORABIL,
pentru pr. nr. 199/2021, faza PUD - Construire imobil cu funcțiuni mixte - birouri și locuințe, mun. Arad, str. Blajului nr. 5, fără condiții.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA, consultant
[REDACTED]

Consilier Patrimoniul Imobil DJC Arad
Alice PODAVKA
[REDACTED]

Taxa de avizare este în valoare de 0 lei (scutire/conf. L422/2001 art.26).
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 11.04.2022

Cod aviz: M – obiective monument istoric; U – documentații de urbanism; Z – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; ZA – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.

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

- **P.U.Z. si R.L.U. - "Construire imobil cu functiuni mixte – birouri si locuinte"**

- **Amplasament** – jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad

- **Beneficiar:** CIACHIR AMALIA MARIA

- **Proiectant:** S.C. TARA PLAN S.R.L., proiect nr. 199/2020

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):

Nr. crt.	PARCELA (C.F. si nr. top)	Proprietari
1.	C.F. nr. 347224 Arad, Nr. cad. 347224 [REDACTED]	STATUL ROMAN VARGA ELENA SIPOS IOAN, SIPOS ELENA IUGA GEORGE-DUMITRU, IUGA NICOLETA SIMONFI EMERIC, SIMONFI ILDIKO MIHUT LIZICA MARIOARA LUNGU CHEORGHE, LUNGU MONICA ELENA SERBAN RAUL GHEORGHE
2.	C.F. nr. 308229 Arad nr. top. 240/a [REDACTED] Arad	SAYTI ERZSEBET PATEA MARIANA, PATEA IANCU-VIOREL LASCU DAN-GHEORGHE BOCIORT CRINA-DORINA
3.	C.F. nr. 301632 Arad nr. top. 242/a [REDACTED]	BISERICA EVANGHELICA LUTHERANA DIN ARAD
4.	C.F. nr. 319963 Arad, nr. top. 7628/1393/241/b [REDACTED] [REDACTED]	CIOBOTARU ADRIAN-STEFAN GORICI ADELA AIDA BALTA MARSIEU ELENA BALTA ELENA

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	
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:
 S.C. TARA PLAN S.R.L., str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A Arad, tel: 0749111572
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
 Protejare Monumente**

**Beneficiar
 CIACHIR AMALIA**

**Elaborator
 TARA PLAN S.R.L.
 Arh. TUTU Andreea**

REFERAT
Privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului
STUDIU GEOTEHNIC
pentru
CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI; DEMOLARE CLĂDIRI EXISTENTE,
MUN. ARAD, STR. BLAJULUI NR. 5, CF 347225, JUD. ARAD, PR. 1131/2021.
FAZA: D.T.A.C. - Pth

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC TERRATECHNIK SRL, oraș, Pecica, str.401, nr.74, jud. Arad
- Amplasament: Mun. Arad, str. Blajului nr. 5, CF 347225, jud. Arad.
- Beneficiar: CIACHIR AMALIA MARIA
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 26.02.2021.

2. Caracteristici principale ale proiectului
STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, buletine de analiză și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan desituație, fișa de stratificație a forajului geotehic F1 efectuat până la adâncimea de - 5,00 m buletine de analiză ale, încercărilor geotehnice de laborator efectuate și diagrama de penetrare dinamică și două sondaje S1 și S2 la fundațiile existente.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
STUDIU GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan desituație, fișa de stratificație a forajului geotehic F1 efectuat până la adâncimea de - 5,00 m buletine de analiză ale, încercărilor geotehnice de laborator efectuate și diagrama de penetrare dinamică și două sondaje S1 și S2 la fundațiile existente.

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 proiectului **CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI; DEMOLARE CLĂDIRI EXISTENTE, MUN. ARAD, STR. BLAJULUI NR. 5, CF 347225, JUD. ARAD, PR. 1131/2021.**

Am primit,
INVESTITOR

VERIFICATOR Af
Conf. Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDOPAN** în cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA**
 Cod numeric personal: [REDACTED] **TERENULUI DE FUNDARE A**
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT
 (A.F.)

Profesie: **INGINER**



ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**
 În domeniile: **TOATE DOMENIILE (A.F.)**

În specialitatea: —

Comisia de examinare Nr. **15**

Secretar, **BUXANDEA**
TEODORESCU

Director, **CRISTIAN-PAUL**
STAMATTADE

Semnătura titularului

Data eliberării: **26.07.2006**

Prezența legitimației este valabilă însoțită de certificatul de alestare tehnico-artistică emis în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Seria B Nr. **07222**

Prezența legitimației va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr. **07222**



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



STUDIU GEOTEHNIC

Nr. 1131/2021

Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, CF 347225, Jud. Arad



S.C. Terratechnik S.R.L.
PECICA, STR. 401,
NR. 72, JUD. ARAD

Managing Director
Dipl. Ing. geol.
Ileana Jambor
terratechnik@yahoo.com

Banca Transilvania
RO16BTRL00201202B98990
XX

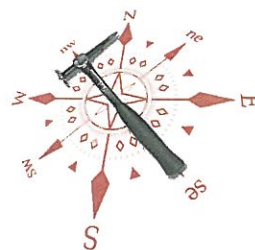
Telefon: 0724 240059
Telefon: 0771 392758
www.terratechnik.ro

CIF 19142537
J02/1976/2006



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



FOAIE DE CAPĂT



Proiect:	Construire clădiri birouri; Demolare clădiri existente
Amplasament:	Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, CF 347225, Jud. Arad
Beneficiar:	Chiachir Amalia Maria
Nr. proiect:	1131/2021
Faza:	Studiu geotehnic –DTAC-Pth
Proiectant de spec.:	S.C. TERRATECHNIK S.R.L.



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



BORDEROU

PIESE SCRISE:

- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Foaie de capăt | pag. 2 |
| 2. Borderou | pag. 3 |
| 3. Studiu geotehnic | pag. 4 |

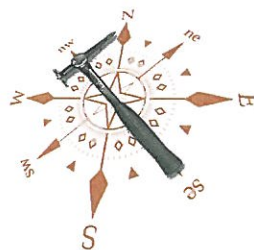
ANEXE:

1. Plan de situație - Anexa 1
2. Fișa geotehnică a forajului F1 - Anexa 2
3. Fișa sondajelor de dezvelire a fundațiilor - Anexa 3
4. Buletinele analizelor de laborator - Anexa 4



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



STUDIU GEOTEHNIC



1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului **Ciachir Amalia Maria** în vederea stabilirii stratificației, a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului investigat pentru: **Construire clădire birouri. Demolare clădiri existente.**

1.2. Programul de investigații a cuprins lucrări specifice pentru:

- identificarea succesiunii stratigrafice;
- determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului de fundare în secțiunea zonei active;
- precizarea poziției nivelului hidrostatic;
- determinarea condițiilor de fundare a corpurilor propuse pentru extindere
- stabilirea condițiilor de proiectare și execuție a lucrărilor de fundații pe amplasamentul propus.

1.3. Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare în conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 și STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

Amplasamentul cercetat privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice:

Factorii avuți în vedere	Incadrare	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuismențe	1
Clasa de importanță a construcției	Redusă*	2
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	$A_g = 0,20g$, $T_c = 0,7s$	2
Risc geotehnic	Moderat	1

*Clasa de importanță a construcției va fi definitivată de către proiectantul de rezistență

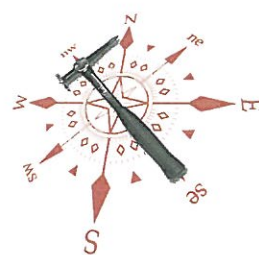
RIScul GEOTEHNIC – MODERAT

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2

Amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic moderat (cat.2), vecinătățile sunt cu risc moderat.



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

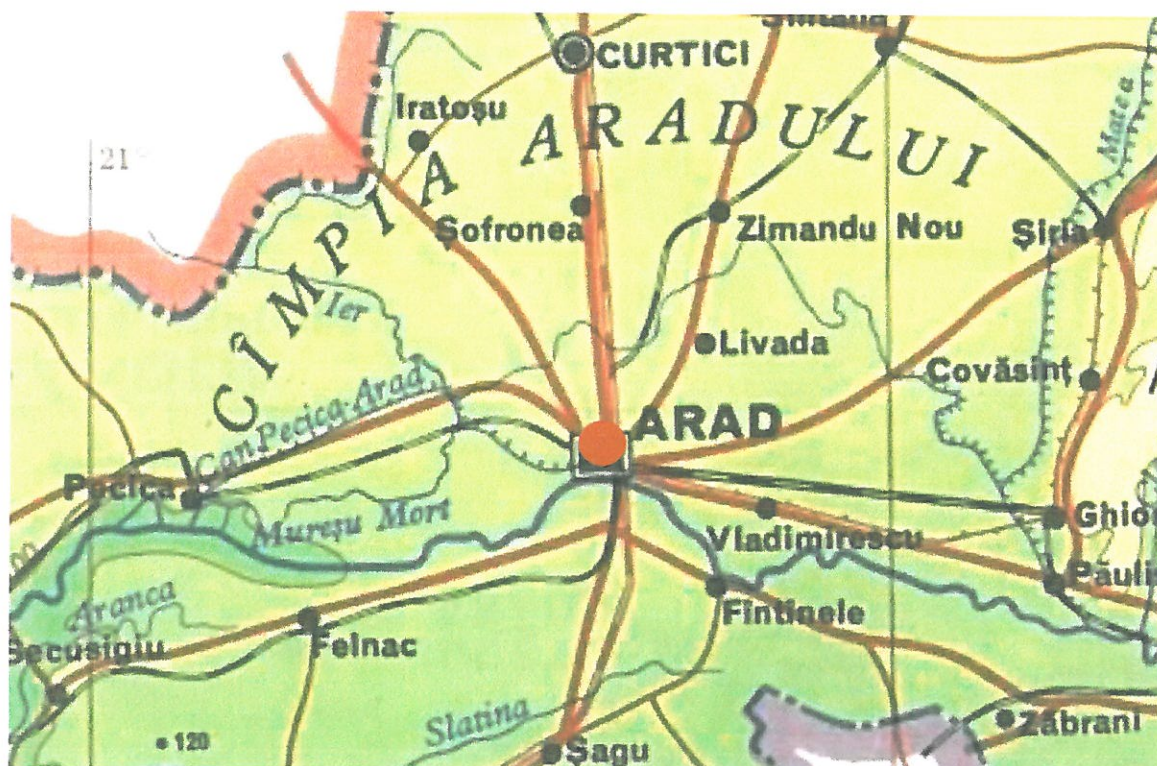


2. DATE GENERALE

2.1. Amplasamentul cercetat se situează în municipiul Arad, strada Blajului, numărul 5, CF 347225, județul Arad. În Anexa 1 poate fi urmărită poziția forajului geotehnic **F1**, a testului de penetrare dinamică cu con de tip mediu **DPM1** și a sondajelor de dezvelire a fundațiilor existente **S1** și **S2**, în raport cu limitele terenului prospectat.

2.2. Amplasamentul investigat este ocupat la momentul actual de o clădire și o magazie propuse pentru etajare, respectiv extindere.

2.3. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat aparține Câmpiei Aradului, subdiviziunea Câmpia Mureșului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.



Imaginea 1:

Harta Geomorfologică, extras din harta geomorfologică a județului Arad.
● zona de execuție a lucrărilor geotehnice

2.4. Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat în bazinul de drenare al râului Mureș, la o distanță de aproximativ 200 m vest de acesta.

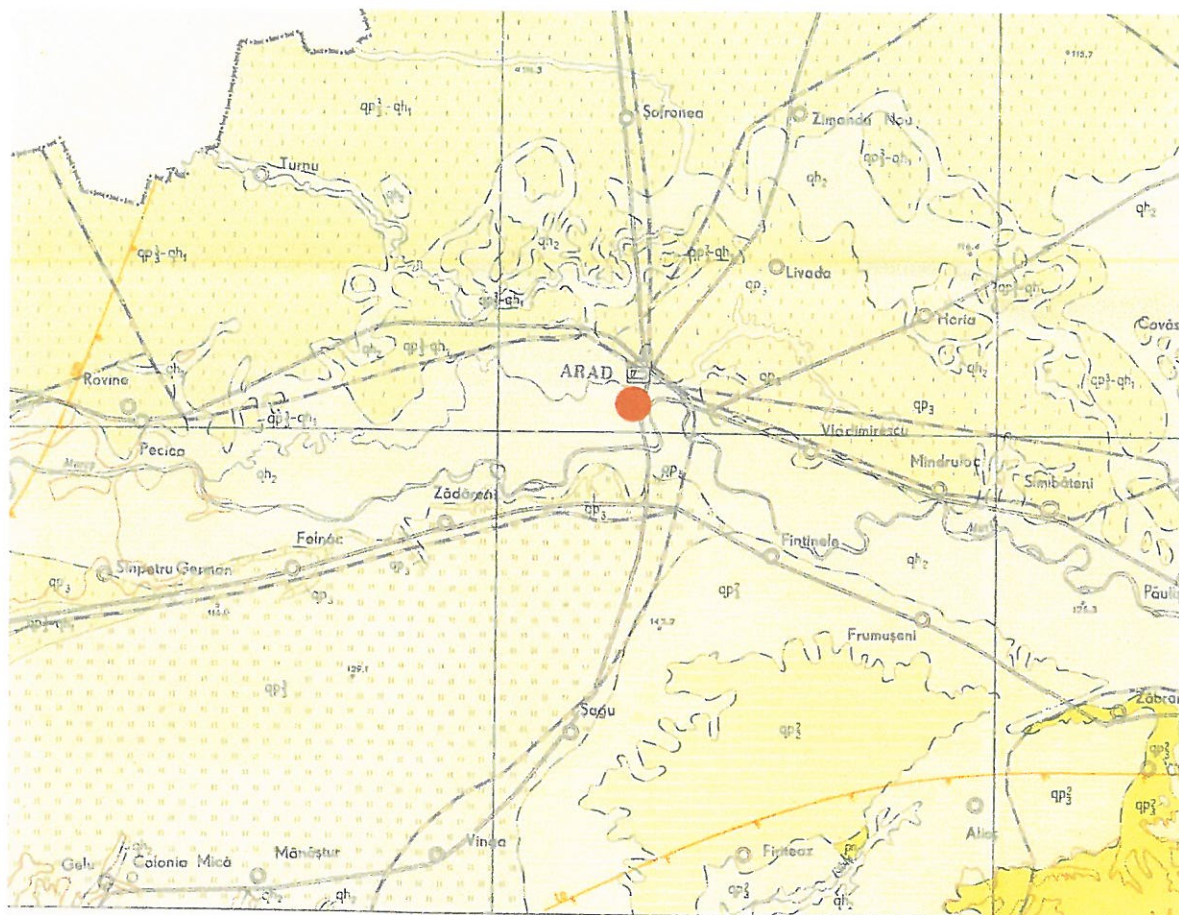
2.5. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonică, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime,



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.



Imaginea 2:

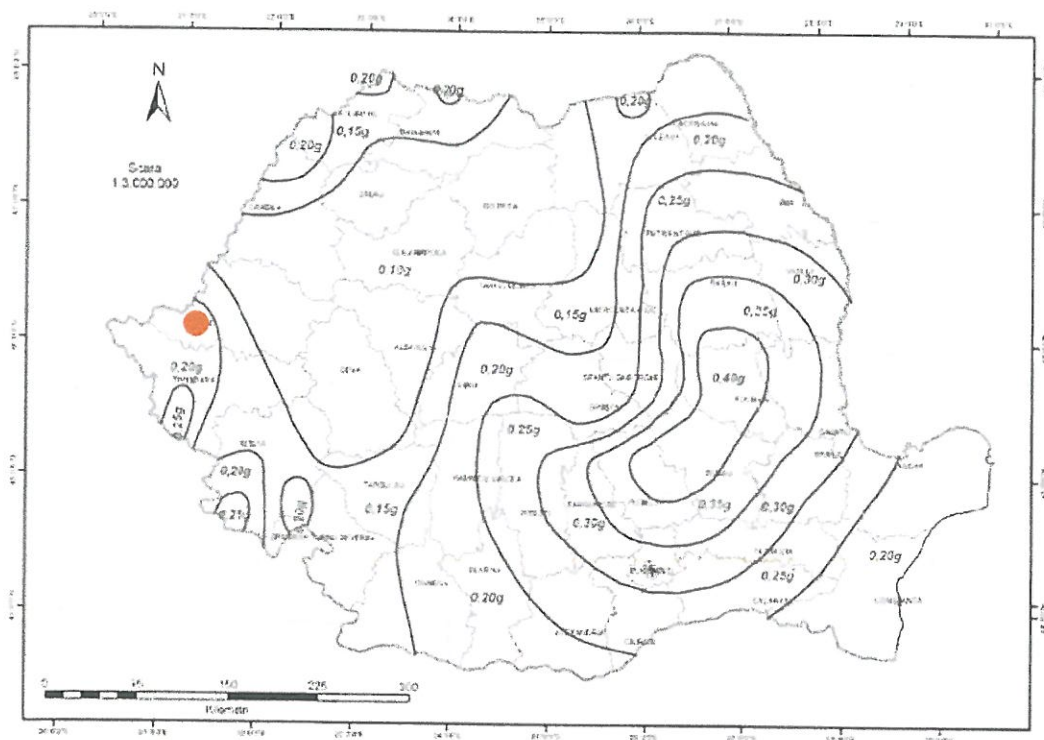
Harta Geologică a României 1:200000, extras din Foaia 16 – Arad.
● zona de execuție a lucrărilor geotehnice

2.6. Cu ocazia lucrărilor efectuate în cazul de față, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

2.7. Conform zonării seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20$ g.

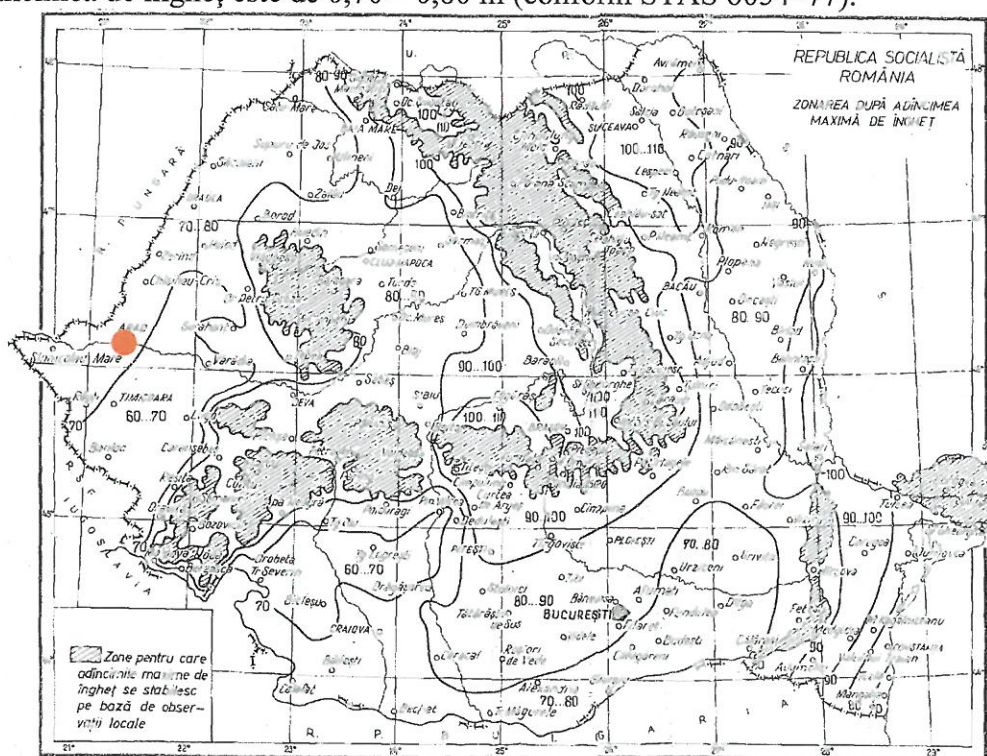


Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015



Imaginea 3: Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului
● zona de execuție a lucrărilor geotehnice

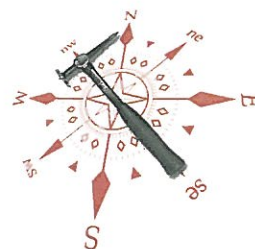
2.8. Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).



Imaginea 4: Harta zonării adâncimii de îngheț, extras din 6054-77.
● zona de execuție a lucrărilor geotehnice



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015



2.9. Din punct de vedere climatic, Zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Pannonică, cu unele influențe submediteraneene.

Valorile de temperatură și precipitații caracteristice acestei zone sunt următoarele:

Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1°C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3°C;
- temperatura maximă absolută: +40,0°C;
- temperatura medie anuală: +10,9°C.

Precipitațiile atmosferice:

- media anuală: 631 mm.

Conform hărții cu repartitia după indicele de umiditate (I_m) Thornthwaite, arealul se încadrează la „tip I climatic”, cu $I_m = -20 \div 0$.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezintă un indice de îngheț $I_{med}^{3/30}$ cuprins între $450 \div 500$ (°C x zile) și un indice maxim de îngheț I_{max}^{30} cuprins între $500 \div 500$ (°C x zile).

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

3. CERCETAREA TERENULUI, STRATIFICAȚIA, CARACTERISTICI FIZICO-MECANICE

3.1. Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu (**Construire clădire birouri; Demolare clădiri existente**) și geologia regiunii, s-a apreciat că este necesar 1 foraj (F1), cu adâncimea de 5,00 m, 1 test de penetrare dinamică cu con de tip mediu (DPM1) și 2 sondaje geotehnice de dezvelire a fundațiilor existente S1-S2, amplasate conform anexei 1.

3.2. Forajul a fost realizat manual, recuperajul obținut fiind de 90%.

3.3. În urma realizărilor prospecțiunilor de teren prezentate mai sus, a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,00 m fiind cota terenului actual (CT) din punctul de execuție al forajului):

*Forajul F1

- 0,00 m – 1,20 m – umplutură, formată din nisip cu pietriș și cărămidă;
- 1,20 m – 2,40 m – umplutură formată din argilă prăfoasă nisipoasă cu pietriș și cărămidă;
- 2,40 m – 2,70 m – argilă prăfoasă, maronie, plastic consistentă;



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

- 2,70 m – 3,30 m – argilă prăfoasă, gri, plastic consistentă, cu limonitizări;
- 3,30 m – 4,10 m – praf nisipos, gri, tare, cu limonitizări;
- 4,10 m – 5,00 m – praf argilos nisipos, tare, cu limonitizări. Strat neepuizat.

O mai bună imagine a stratificației întâlnite poate fi urmărită în fișa geotehnică a forajului **F1** - Anexa 2.

3.4. Testul de penetrare dinamică cu con (anexa 3), a fost realizat folosindu-se un penetrometru dinamic mediu (DPM – marca STITZ GmbH, model PNEUMATICHE RAMMSONDE), cu următoarele caracteristici: $m_{\text{berbec}} = 30 \text{ kg}$, $h_{\text{cădere}} = 50 \text{ cm}$, $S_{\text{con}} = 15 \text{ cm}^2$, $\alpha_{\text{vârf con}} = 90^\circ$. Numărul de lovituri necesar pentru a înfige conul pe o adâncime de 10 cm pune în evidență rezistența la penetrare dinamică (R_d) a straturilor interceptate. Rezultatele obținute au fost prelucrate cu programul „Dynamic Probing”, achiziționat de la Geostru Software Italia. Programul de interpretare a testului de penetrare dinamică cu con de tip mediu (DPM) oferă valorile necesare calculului terenului de fundare, pe baza diverselor metode de calcul recunoscute pe plan internațional: Benassi & Vannelli (1983), Sanglerat, U.S.D.M.S.M. – U.S. Design Manual Soil Mechanics, Schmertmann (1975, 1977, 1978), Fletcher (1965), Stroud & Butler (1975), Vesic (1970), Trofimenkov (1974), Meyerhof (1956), Gibbs & Holtz (1957), Skempton (1986), Schultze & Menzenbach (1961), Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof (1956), Sowers (1961), De Mello, Malcev (1964), Shioi-Fukuni (1982), Japanese National Railway (1982), Owasaki & Iwasaki, Terzaghi, Begemann (1974), Robertson & Campanella (1983), Imai & Tonouchi (1982), SHI-MING (1982) etc. Rezultatele obținute pe baza metodei fiecărui autor este aplicabilă pentru diverse litotipuri. **Alegerea parametrilor a fost făcută ținându-se cont de stratificația întâlnită în foraj și de cadrul geologic specific regiunii din care face parte perimetrul investigat.**

3.5. Cu ajutorul sondajului geotehnic **S1** (anexa 3) au fost identificate condițiile de fundare ale corpului B și a construcției de care se alipește acesta, iar sondajul **S2** (anexa 3) a dezvelit fundația clădirii de care corpul B se alipește în partea de NV.

Sondajul S1-A dezvălește fundația corpului B. Cu ajutorul acestui sondaj a fost identificată fundația continuă din cărămidă a construcției, aceasta fiind așezată la adâncimea de 2,50 m față de CT pe un strat de argilă prăfoasă. Grosimea peretelui, tencuit, de cărămidă este de 48 cm, iar grosimea fundației este de cca. 53 cm.

Sondajul S1-B dezvălește fundația clădirii de care se va alipi viitoarea clădire de birouri. Cu ajutorul acestui sondaj a fost identificată fundația continuă din cărămidă a construcției, aceasta fiind așezată la adâncimea de 2,80 m față de CT pe un strat de argilă prăfoasă. Grosimea peretelui, tencuit, de cărămidă este de 80 cm, iar grosimea fundației este de cca. 80 cm.

Sondajul S2 fost realizat la clădirea de care corpul B se alipește, în partea de NE a acesteia. Cu ajutorul acestui sondaj a fost identificată fundația continuă din cărămidă, aceasta fiind așezată la adâncimea de 1,90 m față de CT pe un strat de argilă prăfoasă. Grosimea peretelui, tencuit, de cărămidă este de 50 cm, iar grosimea fundației este de cca. 60 cm.



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015



4. APA SUBTERANĂ

4.1. În forajul executat, nivelul apei freatice nu a fost interceptată până la adâncimea de investigare de 5,00 m, față de CT.

4.2. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. **Apreciem că variația nivelului superior al acviferului freatic nu va afecta fundațiile construcțiilor pe acest amplasament.**

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

5.1. Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

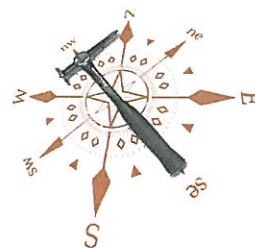
- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției proiectate;
- amplasamentul investigat este ocupat de o clădire propusă pentru desființare;
- stratificația interceptată în foraj este omogenă, dedesubtul umpluturii cu grosimea de 2,40 m, fiind identificate pământuri de natură coezivă până la adâncimea de investigare de 5,00 m față de CT;
- apa subterană nu a fost interceptată în foraj până la adâncimea de investigare de 5,00 față de CT;
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va intra în contact cu fundația clădirii propuse.

5.2. Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci coezive, format din argilă prăfoasă plastic consistentă.

5.2.1. Adâncimea de fundare optimă pentru clădirea de birouri (P+2E) va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive ale acesteia. Având în vedere caracteristicile straturilor interceptate, recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare egală cu adâncimea de fundare a corpului de care se va alipi viitoarea clădire, $D_{f \min} = 2,80$ m față de CT.

5.2.2. Caracteristici ale pachetului coeziv (format din argilă prăfoasă), recomandat pentru fundare:

- umiditatea naturală	$w = 27,9 - 28,2 \%$
- limita de frământare	$w_p = 18,8 - 19,4 \%$
- limita de curgere	$w_l = 46,7 - 47,9 \%$
- indice de plasticitate	$I_p = 27,9 - 28,50 \%$
- indice de consistență	$I_c = 0,67 - 0,69$
- indice de lichiditate	$I_L = 0,31 - 0,33$
- greutate volumică	$\gamma = 20,20 - 20,79 \text{ kN/m}^3$



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

- modul edometric	$M_{2-3} = 14,47 - 24,53 \text{ MPa}$
- unghi de frecare intern	$\varphi = 13,8 - 14,6^\circ$
- coeziune	$c = 57,07 - 93,46 \text{ kPa}$

5.2.3. În calculul orientativ al terenului de fundare, pentru clădirea de birouri propusă, presiunea convențională de bază $\bar{P}_{\text{conv}}$, conform NP 112-14 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului actual $D_{f \text{ min}} = 2,00 \text{ m}$, este $\bar{P}_{\text{conv.}} = 240 \text{ kPa}$. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$$P_{\text{conv.}} = \bar{P}_{\text{conv.}} + C_B + C_D, \text{ (kPa)}$$

În care C_B - corecție de lățime

C_D - corecție de adâncime

Corecția de lățime $B \leq 5 \text{ m}$ se determină cu relația $C_B = \bar{P}_{\text{conv.}} \times K_1 \times (B-1)$, unde

$$\bar{P}_{\text{conv.}} = 240 \text{ kPa}, K_1 = 0,05$$

Corecția de adâncime pentru $D_f < 2 \text{ m}$, se determină cu relația:

$$C_D = \bar{P}_{\text{conv.}} \times (D_f - 2) / 4 \quad [\text{kPa}]$$

5.2.4. Terenul de fundare în funcție de rezistența la săpare se încadrează în felul următor:

- săpătura manuală – teren mediu
- săpătura mecanică – teren categoria I și II

5.3. Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi, eventual epuismențe etc. se vor executa cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C169-88, TS., etc.).

5.4. După realizarea posibilelor săpăturilor pentru fundații, se va solicita prezența geotehnicianului pentru avizarea terenului de fundare.

5.5. În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate parțial pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic, parțial pe alte documentații geotehnice, pentru amplasamente limitrofe și parțial pe experiența noastră generală asupra condițiilor geotehnice din zonă.

Dacă în timpul execuției sunt întâlnite condiții stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentație geotehnică sau regimul de înălțime sau structura construcțiilor proiectate se schimbă, trebuie să fim anunțați pentru a evalua efectele asupra comportării terenului de fundare și implicit a noii structuri. Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestui amplasament. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

Verificare Af:

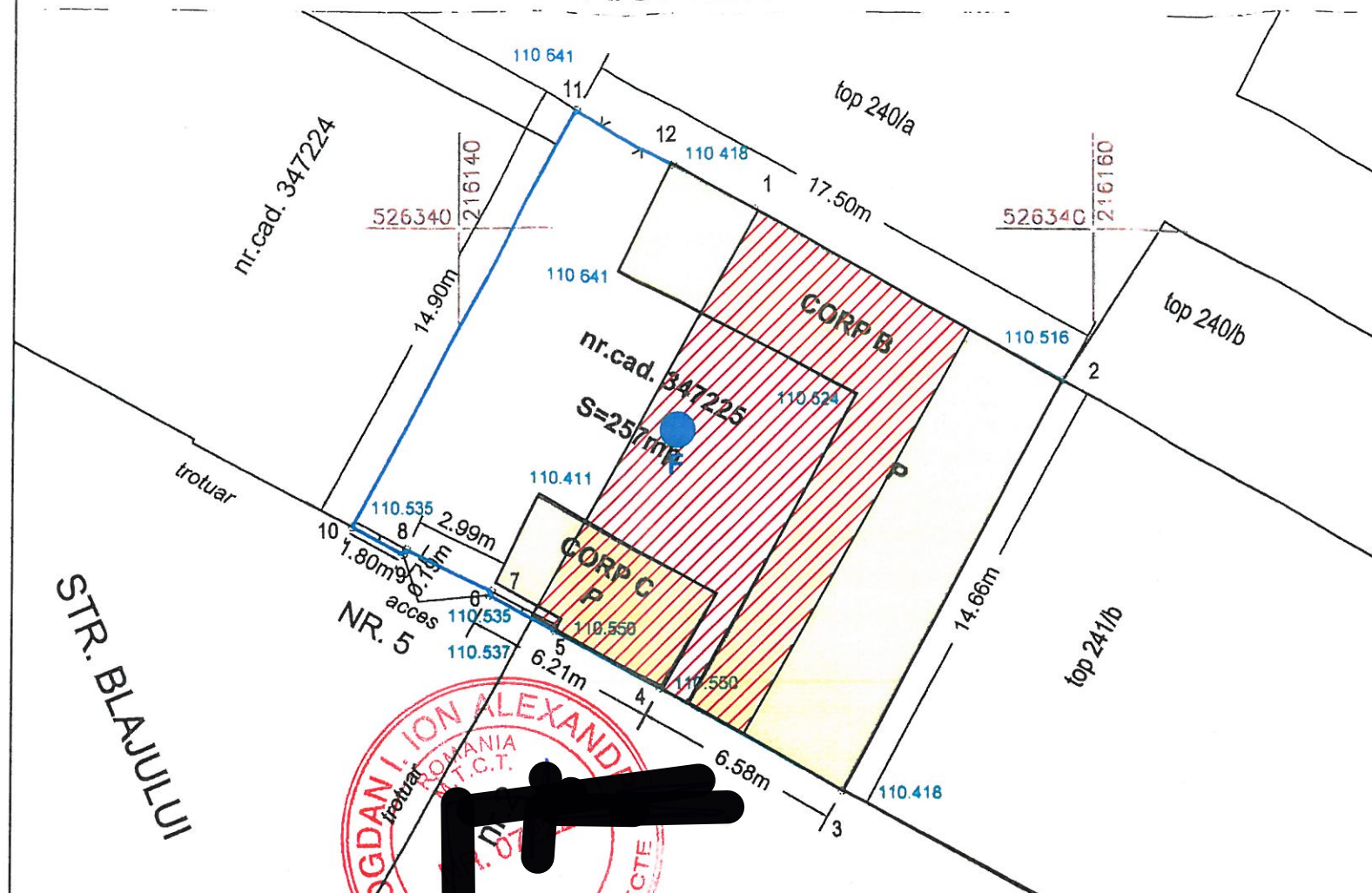
Întocmit:

ing. geolog Ileana Jambor



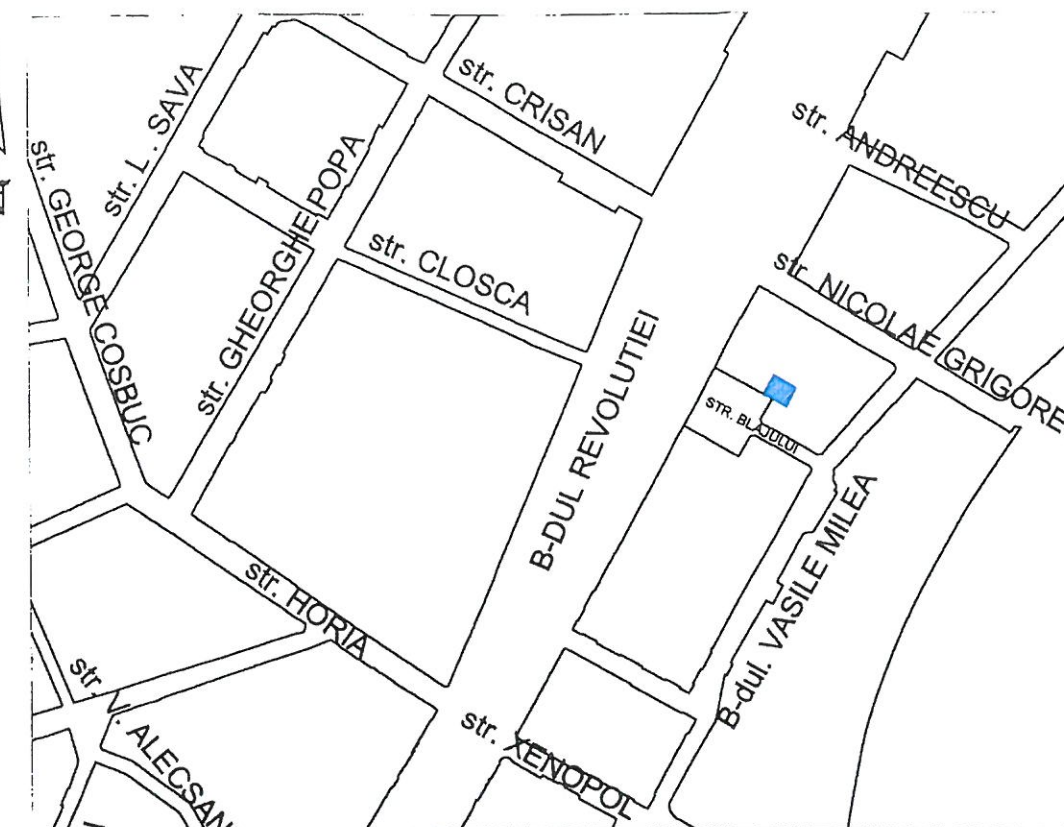
PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:200



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000



Suprafata terenului : 257 mp

Situatie existenta:

P.O.T.=51,36%

C.U.T.=0,51

La finalul lucrarilor de construire se propune :

P.O.T. maxim= 58,67%

C.U.T. max=1,56

Legenda:

- Limita de proprietate
- 110.418 Cota MN 75
- Foraj- studiu geotehnic
- F
- Demolare cladiri existente corp B si C
- Construire cladire de birouri P+2E

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6223
Andreea Elena
TUTU
Arhitect cu drept de semnatura

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
347225	257	ARAD, STR. BLAJULUI, NR. 5
Cartea funciara nr.	347225-ARAD	UAT ARAD

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	257	teren delimitat prin constructii si gard

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	111	casa corp B parter
C2	CL	21	casa corp C parter

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526340.627	216149.363	11.059
2	526335.263	216159.034	14.661
3	526322.316	216152.154	6.582
4	526325.568	216146.431	3.805
5	526327.355	216143.072	2.407
6	526328.485	216140.947	0.147
7	526328.616	216141.013	2.991
8	526329.925	216138.324	0.190
9	526329.770	216138.214	1.801
10	526330.629	216136.631	14.901
11	526343.736	216143.719	3.517
12	526342.046	216146.804	2.926

S=257.40mp

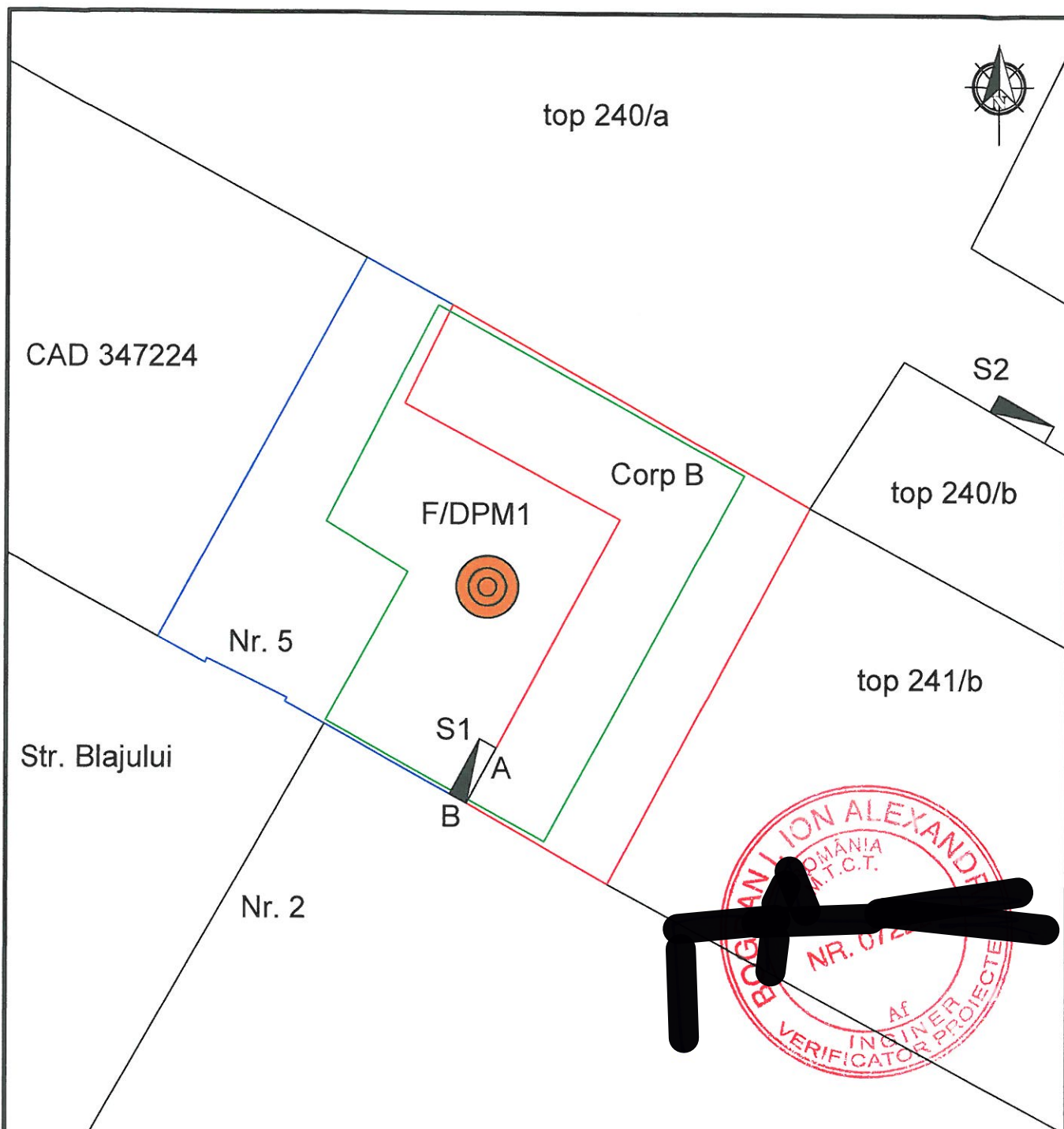
Suprafata masurata =257 mp

Suprafata din act =257 mp

Clasa de importanta a constructiei: III conform normativ P100-1/2013

Categoria de importanta a constructiei: "C" conform H.G.R. 766/1997

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RD14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/414060	BENEFICIAR:	CIACHIR AMALIA MARIA
Denumire proiect:	„CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, DEMOLARE CLADIRI EXISTENTE,,	PROIECT NR.:	199/ 2020
Adresa:	Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr.5, CF 347225	SCARA:	1:200 1:5000
Sef proiect:	arh. Tutu Andreea	OBIECT:	D.T.A.C.
Proiectat:	arh. stag. Bujnita Ancuta	DENUMIRE PLANSA:	PLAN DE SITUATIE- STUDIU GEOTEHNIC
Desenat:	arh. stag. Bujnita Ancuta	dec. 2020	NR. PLANSA: 01 A



LEGENDA:



F1 - foraj geotehnic



S1 - sondaj geotehnic

— limita proprietate

— propus pentru demolare

— cladire propusa

TERRATECHNIK

Nr. ord. reg. com./an: JO2/1976/2006
C.I.F. 19142537
Sediul: oraş Pecica, str. 401, nr. 72, jud. Arad
Banca: Transilvania
Cont: RO 16 BTRL 0021 1202 B989 90XX



S

STUDIU GEOTEHNIC

Construire cladire birouri. Demolare cladire existenta

Ciachir Amalia Maria

Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, CF 347225, Jud. Arad

Intocmit	ing. geol. Silviu VAIDA
Verificat	ing. geol. Ileana JAMBOR

PLAN DE SITUATIE

Nr. proiect
1131/2021
Anexa 1

Data: Februarie 2021

Scara: 1:200

Faza: DTAC

TERRATECHNIK				Beneficiar Ciachir Amalia Maria Numar proiect 1131/2021 Obiectiv SG - Construire cladire birouri Amplasament Arad, str. Blajului, nr. 5, AR				Data executie 3.02.2021 Tip foraj manual Recuperaj 90% Cota fata de NMN - m				Fisa forajului Coordonate GPS Foraj F1 N 46°10'39.11" Adancime 5 m E 21°19'14.70"													
Adancime	Grosime strat	Apa	Test DPM	Profil Litologic	Descriere litologica	Proba	Comp. granul.	W	WL	Wp	Ip	Ic	γ	n	e	Sr	k	Comportare in edometru			Id	Rezistenta la forfecare			Observatii
m	m	m	H= 50 cm G= 30 kg Scor= 15 cm2 N 10				%	%	%	%	%	-	kN/m3	%	-	-	cm/s	M2-3	ε ₂	Im3	-	φ	c	kPa	
0	1.2				(0.00) UMPLUTURA (Mg): form. din nisip cu pietris si caramida			28.20	47.90	19.40	28.50	0.69	20.2	43.5	0.77			14.47				13.8	57.07		
-1	1.2				(1.20) UMPLUTURA (Mg): form. din argila prafoasa nisipoasa cu pietris si caramida			27.90	46.70	18.80	27.90	0.67	20.79	40.77	0.69			24.53				14.6	93.46		
-2	0.3				(2.40) ARGILA PRAFOASA (siCl): maronie, plastic consistenta	P1	Cl=30 Si=57 Sa=13 G=0 Co=0																		
-3	0.6				(2.70) ARGILA PRAFOASA (siCl): gri, plastic consistenta, cu limonitizari	P2	Cl=24 Si=63 Sa=13 G=0 Co=0																		
-4	0.8				(3.30) PRAF NISIPOS (saSi): gri, tare, cu limonitizari							1.35	21.28	39.62	0.66			29.96				15.9	112.19		
-5	0.9				(4.10) PRAF ARGILOS NISIPOS (saSi): maroniu, tare, cu limonitizari							1.65	24.52	37.91	0.61			40.25				16.4	145.33		

acvifer nealins

Nota: prezenta stratificatie nu poate fi extinsa pentru intregul amplasament prospectat

Valori obtinute din analizele de laborator

Valori obtinute din prelucrarea testului DP

Responsabil ing. geol. Silviu VAIDA

Verificat ing. geol. Ileana JAMBOR

Nota: prezenta stratificatie nu poate fi extinsa pentru intregul amplasament prospectat

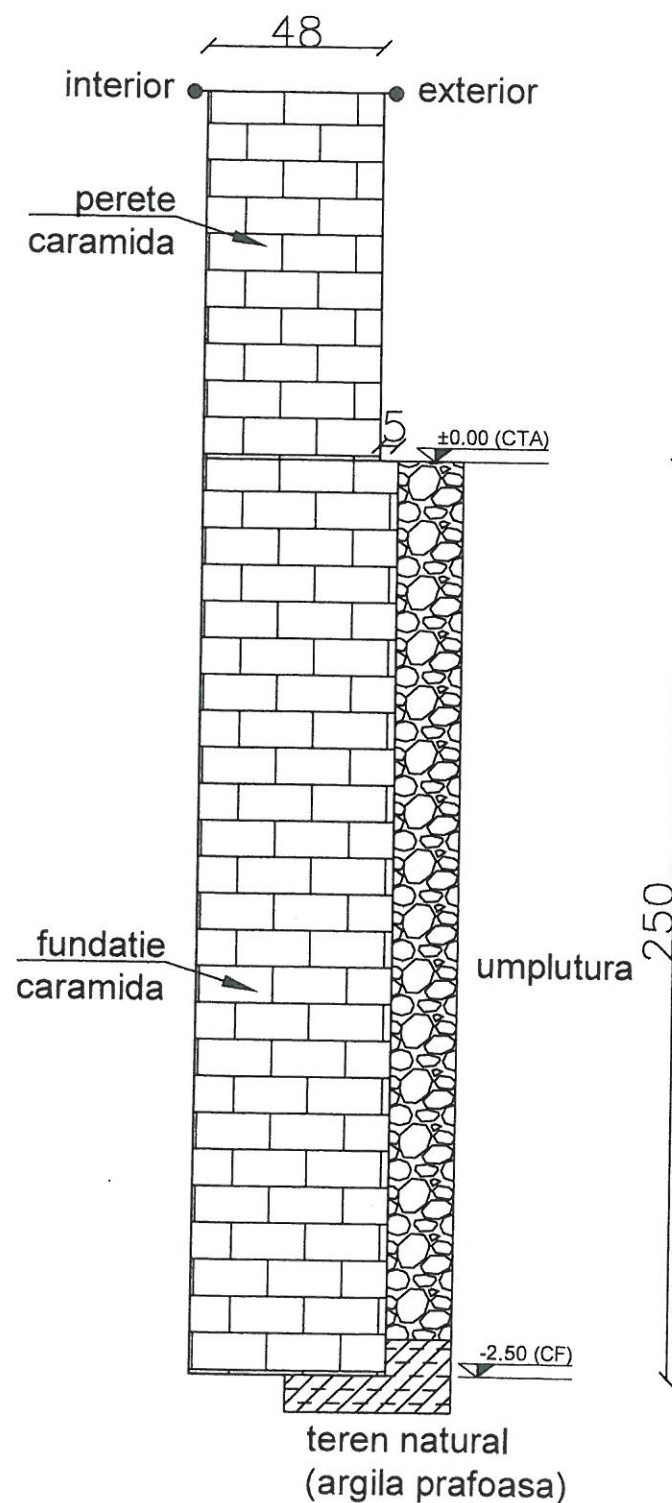
Valori obtinute din analizele de laborator

Valori obtinute din prelucrarea testului DP

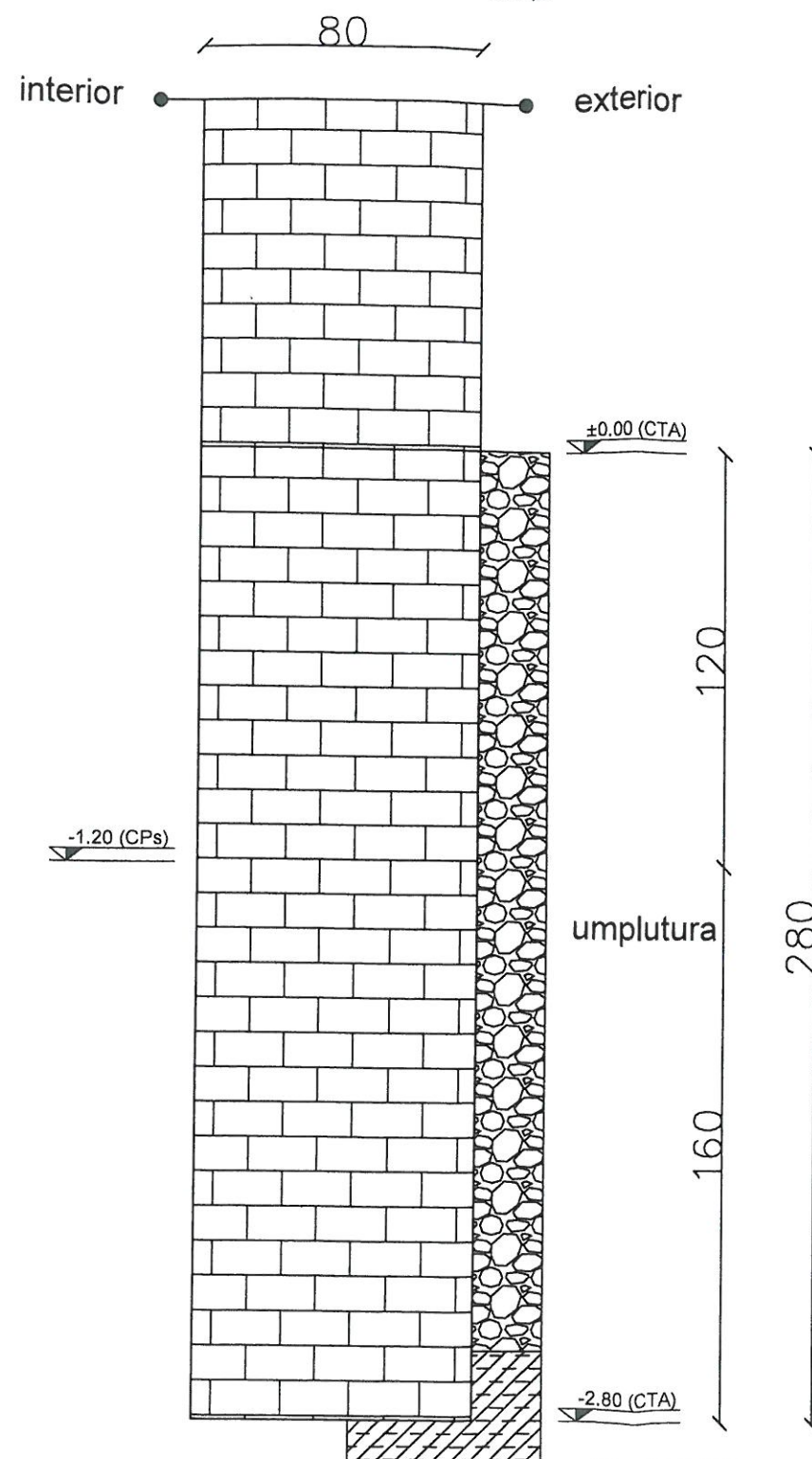
Responsabil
ing. geol. Silviu VAIDA

Verificat
ing. geol. Ileana JAMBOR

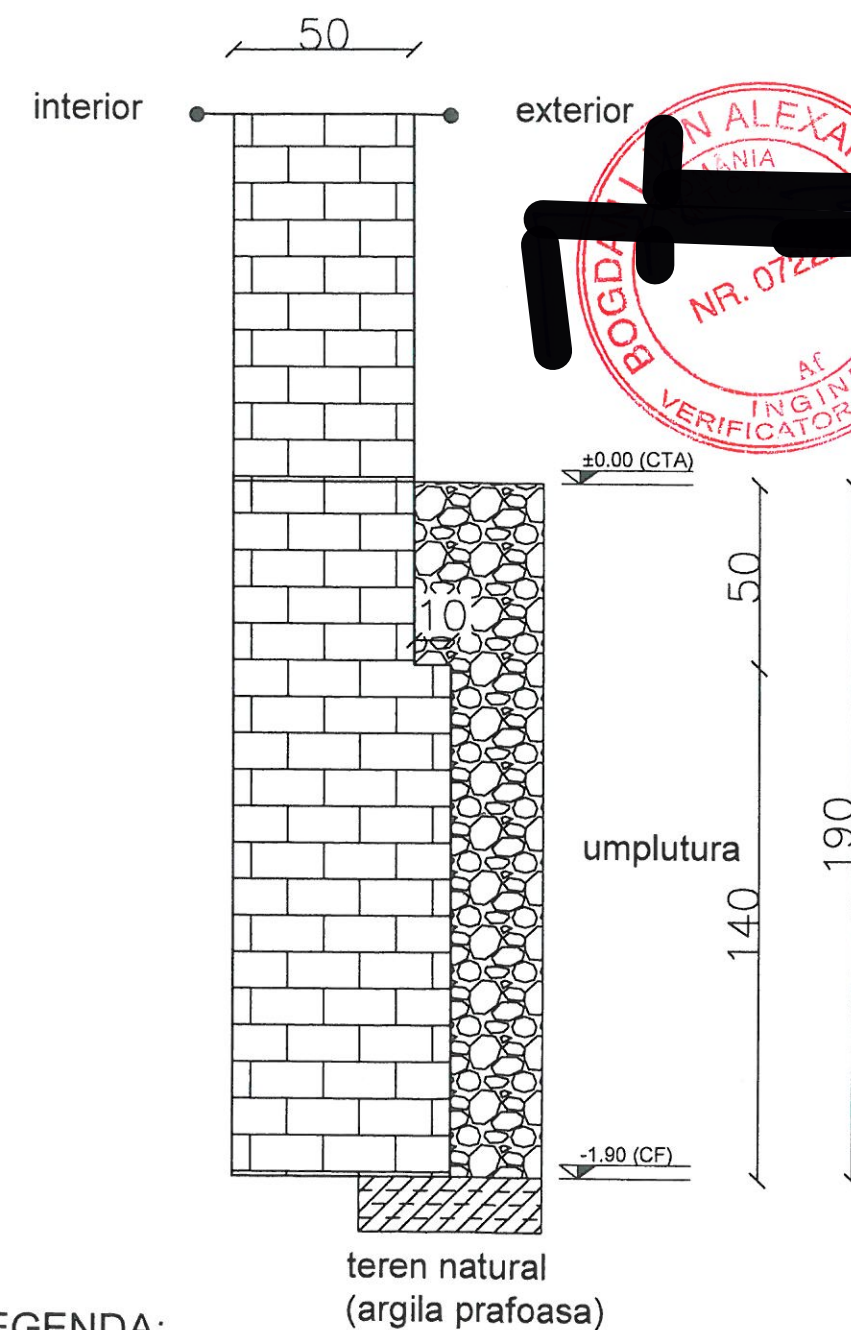
SONDAJ S1-A
la corp b



SONDAJ S1-B
cladirea invecinata de care se va alipi



SONDAJ S2



LEGENDA:

CTA - cota terenului amenajat

CF - cota de fundare

CPs - cota pardosea subsol

Obs. 1: in sondajul S1A la adancimea de 70 cm a fost identificat, pe fundatie, o deschizatura de cca. 30x15 cm

Obs. 2: la 55 cm de fundatia relevata prin S1B a fost identificata o alta fundatie perpendiculara pe fundatia relevata prin S1B, aceasta avand 15 cm grosime

TERRATECHNIK

Nr. ord. reg. com./an: JO2/1976/2006
C.I.F. 19142537

Sediu: oraş Pecica, str. 401, nr. 72, jud. Arad
Banca: Transilvania
Cont: RO 16 BTRL 0021 1202 B989 90XX



Întocmit	ing. geol. Silviu Vaida
Verificat	ing. geol. Ileana Jambor

STUDIU GEOTEHNIC
Construire cladire birouri. Demolare cladiri existente

Ciachir Amalia Maria

Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, Jud. Arad

SONDAJE DE DEZVELIRE

Data: Februarie 2021

Scara: 1:20

Nr. proiect
1131/2020
Anexa 3

Faza: DTAC



TERRATECHNIK



ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ

Client: Ciachir Amalia Maria
 Descriere : Construire cladire birouri. Demolare cladire existenta
 Locatie: Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, Jud. Arad

Caracteristici tehnice instrumente Sonda: Stitz Pneumatic operated DPM

Referință normă	DIN 4094
Greutate masă pentru lovituri	30 Kg
Înălțime cădere liberă	0.50 m
Greutate sistem de lovire	45 Kg
Diametru vârf con	43.70 mm
Suprafață cu bază ascuțită	15 cm ²
Lungimea prăjinilor	1 m
Greutate prăjini pe metru	6.2 Kg/m
Lungime prima prăjină	1.00 m
Penetrare la vârf	0.10 m
Număr de lovituri pe vârf	N (10)
Cămășuire/noroi bentonitic	Nu
Unghi vârf de con	90°

Interpretare,

ing. geolog Silviu VAIDA



ÎNCERCĂRI DE PENERTOMETRIE DINAMICE CONTINUE
(DYNAMIC PROBING)
DPSH – DPM (... spt etc.)

Note ilustrative - Diverse tipologii de penetrometre dinamice

Încercarea de penetrometrie dinamică constă în introducerea în teren a unui vârf conic (înaintări progresive δ) măsurând numărul de lovituri N necesar.

Încercările de Penetrometrie Dinamice sunt foarte răspândite și utilizate de către geologi și geotehniști, datorită simplității de execuție, economiei și rapidității de execuție.

Elaborarea lor, interpretarea și vizualizarea grafică dă posibilitatea “catalogării și parametrizării” solului cu ajutorul unei imagini continue, care permite o comparație între consistența diverselor nivele traversate și o corelație directă cu sondajele geognostice pentru caracterizarea stratigrafică. Sonda penetrometrică permite de asemenea recunoașterea destul de precisă a grosimii păturilor din substrat, cota eventualelor nivele freatice, suprafețe de ruptură în taluzuri și consistența generală a terenului. Utilizarea datelor, deduse din corelațiile indirecte și făcând referire la diverși autori, trebuie oricum să fie tarată cu spirit critic și, dacă este posibil, după teste geologice pe teren.

Elemente caracteristice ale penetrometrului dinamic sunt următoarele:

- greutate ciocan M ;
- înălțime liberă cădere H ;
- vârf conic: diametru bază con D , suprafața bazei A (unghi de deschidere α);
- avansare (penetrare) δ ;
- prezența/absența cămășurii externe (noroi bentonitic).

În ceea ce privește clasificarea ISSMFE (1988) diverselor tipuri de penetrometre dinamice (vezi tabelul de mai jos) avem de-a face cu o subdiviziune în patru clase (pe baza greutății M a ciocanului) :

- tip USOR (DPL);
- tip MEDIU (DPM);
- tip GREU (DPH);
- tip SUPERGREU (DPSH);

Clasificarea ISSMFE a penetrometrelor dinamice:

Tip	Acronime	Greutate ciocan M (kg)	Adâncime maximă probă (m)
Ușor	DPL (Ușor)	$M \leq 10$	8
Mediu	DPM (Mediu)	$10 < M < 40$	20-25
Greu	DPH (Greu)	$40 \leq M < 60$	25
Super-greu (Super Heavy)	DPSH	$M \geq 60$	25

penetrometre utilizate în Italia

În Italia sunt utilizate următoarele tipuri de penetrometre dinamice (care însă nu au intrat în standardul ISSMFE):

- DINAMIC USOR ITALIAN (DL-30) (MEDIU conform clasificării ISSMFE)
ciocan $M = 30$ kg, înălțime de cădere $H = 0.20$ m, penetrare $\delta = 10$ cm, vârf conic
($\alpha=60-90^\circ$), diametru $D = 35.7$ mm, suprafața laterală a conului $A=10 \text{ cm}^2$ cămășuire /noroi bentonitic:
prevăzut;

- DINAMIC USOR ITALIAN (DL-20) (MEDIU conform clasificării ISSMFE)
ciocan $M = 20$ kg, înălțime de cădere $H=0.20$ m, penetrare $\delta = 10$ cm, vârf conic
($\alpha = 60-90^\circ$), diametru $D = 35.7$ mm, suprafața laterală a conului $A=10 \text{ cm}^2$ cămășuire /noroi bentonitic:
prevăzut;

- DINAMIC GREU ITALIAN (SUPERGREU conform clasificării ISSMFE)
ciocan $M = 73$ kg, înălțime de cădere $H=0.75$ m, penetrare $\delta=30$ cm, vârf conic ($\alpha = 60^\circ$),
diametru $D = 50.8$ mm, suprafața laterală a conului $A=20.27 \text{ cm}^2$ cămășuire: prevăzută în funcție de
indicații precise;

- DINAMIC SUPERGREU (Tip EMILIA)
ciocan $M=63.5$ kg, înălțime de cădere $H=0.75$ m, penetrare $\delta=20-30$ cm, vârf conic ($\alpha =$
 $60^\circ-90^\circ$) diametru $D = 50.5$ mm, suprafața laterală a conului $A = 20 \text{ cm}^2$, cămășuire /noroi bentonitic:
prevăzut.

Corelație cu N_{spt}

Deși încercarea de penetrometrie standard (SPT) reprezintă azi unul dintre mijloacele cele mai răspândite și economice pentru obținerea de informații din subteran, marea parte a corelațiilor existente privesc numărul de lovituri N_{spt} obținut cu ajutorul încercării, este necesară raportarea numărului de lovituri al unei încercări dinamice cu N_{spt} . Transformarea este dată de:

$$N_{SPT} = \beta_t \cdot N$$

Unde:

$$\beta_t = \frac{Q}{Q_{SPT}}$$

în care Q reprezintă energia specifică pentru lovitură și Q_{spt} reprezintă energia care se referă la încercarea SPT.

Energia specifică pentru lovitură se calculează în acest mod:

$$Q = \frac{M^2 \cdot H}{A \cdot \delta \cdot (M + M')}$$

în care

M	greutate ciocan.
M'	greutate prăjini.
H	înălțime cădere.
A	suprafața laterală a conului.
δ	intervalul de penetrare.

Evaluarea rezistenței dinamice a conului R_{pd}

Formula Olandeză

$$R_{pd} = \frac{M^2 \cdot H}{[A \cdot e \cdot (M + P)]} = \frac{M^2 \cdot H \cdot N}{[A \cdot \delta \cdot (M + P)]}$$

Rpd	rezistența dinamică a conului (arie A).
e	penetrare medie pe lovitură (pas instrument împărțit la număr lovituri) (δ/N).
M	greutatea ciocanului (înălțimea de cădere H).
P	greutate totală prăjini și sistem de lovire/batere.

Calculul $(N_1)_{60}$

$(N_1)_{60}$ este numărul de lovituri normalizat definit ca:

$$(N_1)_{60} = CN \cdot N_{60} \text{ con } CN = \sqrt{(Pa/\sigma_{v0})} \quad CN < 1.7 \quad Pa = 101.32 \text{ kPa (Liao e Whitman 1986)}$$

$$N_{60} = N_{SPT} \cdot (ER/60) \cdot C_S \cdot C_r \cdot C_d$$

ER/60: Randament sistem de foraj normalizat la 60%.

C_S : Parametru funcție de tub foraj (1.2 dacă lipsește).

C_d : Funcție de diametrul forajului (1 dacă este cuprins între 65-115mm).

C_r : Parametru de corecție funcție de lungimea prăjinilor.

Metodologie de Prelucrare

Prelucrările au fost efectuate printr-un program de calcul automat Dynamic Probing produs de *GeoStru Software*.

Programul calculează raportul energiilor transmise (coeficientul de corelație cu SPT) prin elaborările propuse de către Pasqualini (1983) - Meyerhof (1956) - Desai (1968) - Borowczyk-Frankowsky (1981).

Permite de asemenea utilizarea datelor obținute din efectuarea încercărilor de penetrometrie pentru extrapolarea informațiilor geotehnice și geologice utile.

O vastă experiență dobândită, împreună cu buna interpretare și corelare, permit obținerea datelor utile pentru proiectare, de multe ori date mai fiabile decât din alte surse bibliografice, aspra litologiilor precum și date geotehnice determinate asupra verticalelor litologice din puține încercări de laborator realizate ca și reprezentare generală a unei verticale eterogene neuniformă și/sau complexă.

În particular se obțin informații privind :

- conturul vertical și orizontal al intervalelor stratigrafice;
- caracterizarea litologică a unităților stratigrafice;
- parametrii geotehnici sugerați de diverși autori în funcție de valorile numărului de lovituri și de rezistența pe con.

Evaluare statistici și corelații

Prelucrarea Statistică

Permite prelucrarea statistică a datelor numerice din Dynamic Probing, utilizând în calcul valori reprezentative ale stratului, considerând o valoare inferioară sau superioară mediei aritmetice a stratului (valoare des utilizată); valorile ce se pot introduce sunt :

Media

Media aritmetică a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media minimă

Valoarea statistică inferioară mediei aritmetice a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Maxim

Valoarea maximă a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Minim

Valoarea minimă a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Deviația standard medie

Deviație standard medie a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media deviată

Valoarea staistică a mediei deviate a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media (+) deviație

Media + deviația (valoarea statistică) a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media (-) deviație

Media - deviația (valoarea statistică) a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Distribuție normală R.C.

Valoarea lui $N_{spt,k}$ este calculată pe baza unei distribuții normale sau gaussiene, fixând o probabilitate de a nu depăși de 5%, conform relației de mai jos:

$$N_{spt,k} = N_{spt,medio} - 1.645 \cdot (\sigma_{N_{spt}})$$

unde $\sigma_{N_{spt}}$ este deviația standard a lui N_{spt}

Distribuție normală R.N.C.

Valoarea lui $N_{spt,k}$ este calculată pe baza unei distribuții normale sau gaussiene, fixând o probabilitate de a nu depăși de 5%, tratând valorile medii ale lui N_{spt} distribuite normal:

$$N_{spt,k} = N_{spt,medio} - 1.645 \cdot (\sigma_{N_{spt}}) / \sqrt{n}$$

unde n este numărul de citiri.

Presiunea admisibilă

Presiunea admisibilă specifică pe interstrat (cu sau fără efect de reducere a energiei pentru mișcarea laterală a prăjinilor) calculată după cunoscutele elaborări propuse de Herminier, aplicând un coeficient de siguranță (în general = 20-22) care corespunde unui coeficient de siguranță standard pentru fundații egal cu 4, cu o geometrie standard cu lățime egală cu 1 m și adâncime $d = 1$ m.

Corelatii geotehnice terenuri necoezive

Lichefiere

Permite calculul potențialului de lichefiere al solurilor (în principal nisipoase) utilizând date N_{spt} . Prin relația lui *SHI-MING* (1982), aplicabilă pentru terenuri nisipoase, lichefierea este posibilă numai dacă N_{spt} -ul startului avut în vedere este inferior N_{spt} -ului critic conform prelucrării lui *SHI-MING*.

Corelatie N_{spt} în prezența pânzei freatice

$$N_{spt\text{ corectat}} = 15 + 0.5 \cdot (N_{spt} - 15)$$

N_{spt} este valoarea medie în strat

Corelația este aplicată în prezența pânzei freatice dacă numărul de lovituri este mai mare de 15 (corecția este realizată dacă pânza freatică se regăsește în întreg stratul).

Unghi de frecare

- **Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof** (1956) - corelație validă pentru terenuri solide la adâncime < 5 m; corelația validă pentru **nisipuri** și **pietrișuri** reprezintă valori medii. Corelație istorică foarte utilizată, valabilă pentru adâncime < 5 m pentru terenuri uscate și < 8 m pentru terenuri cu strat freatic (tensiuni $< 8-10$ t/mp).
- **Meyerhof** (1956) - Corelație valabilă pentru **terenuri argiloase și argilose-mărnoase fisurate, terenuri moi și pături detritice** (din modificarea experimentală a datelor).
- **Sowers** (1961) - Unghi de frecare în grade valid pentru **nisipuri** în general (cond. optime pentru adâncime < 4 m pentru terenuri uscate și < 7 m pentru terenuri cu strat freatic $\sigma > 5$ t/mp).
- **De Mello** - Corelație valabilă pentru **terenuri predominant nisipoase și nisipoase-pietroase** (din modificarea experimentală a datelor) cu unghiul de frecare $< 38^\circ$.
- **Malcev** (1964) - Unghiul de frecare în grade valabil pentru **nisipuri** în general (cond. optime pentru adâncime > 2 m și pentru valorile unghiului de frecare $< 38^\circ$).
- **Schmertmann** (1977) - Unghiul de frecare în grade pentru **diversele tipuri litologice** (valori maxime). **N.B.** valori de obicei prea optimiste, deduse din corelațiile indirecte din D_r (%).
- **Shioi-Fukuni** (1982) (ROAD BRIDGE SPECIFICATION) - Unghi de frecare în grade valabil pentru **nisipuri - nisipuri fine sau prăfoase și prafuri** (cond. optime pentru adâncimea încercării > 8 m terenuri uscate și > 15 m pentru terenuri cu strat freatic) $\sigma > 15$ t/mp.
- **Shioi-Fukuni** (1982) (JAPANESE NATIONAL RAILWAY) - Unghi de frecare (grade) valabil pentru **nisipuri medii, grosiere și cu pietriș**.
- **Owasaki & Iwasaki** - Unghi de frecare în grade valabil pentru **nisipuri - nisipuri medii, grosiere și cu pietriș** (cond. optime pentru adâncimea > 8 m pentru terenuri uscate și > 15 m pentru terenuri cu strat freatic) $\sigma > 15$ t/mp.
- **Meyerhof** (1965) - Corelație valabilă pentru **terenuri nisipoase** cu % de praf $< 5\%$ cu o adâncime < 5 m și cu % de praf $> 5\%$ cu o adâncime < 3 m.

- **Mitchell și Katti (1965)** – Corelație validă pentru **nisipuri și pietrișuri**.

Densitatea relativă (%)

- **Gibbs & Holtz (1957)** - corelație valabilă pentru orice presiune efectivă, pentru **pietriș** Dr este supraestimat, iar pentru **prafuri** subestimat.
- **Skempton (1986)** - elaborare valabilă pentru **prafuri și nisipuri și nisipuri fine până la grosiere NC** pentru orice presiune efectivă, pentru pietrișuri de valoarea Dr % este supraestimat, pentru prafuri este subestimat.
- **Schultze & Menzenbach (1961)** - pentru **nisipuri fine și cu pietriș NC**, metodă valabilă pentru orice valoare de presiune efectivă în depozitele NC, pentru pietrișuri valoarea lui Dr % este supraestimată, pentru prafuri este subestimată.

Modulul lui Young [E_y (Kg/cmp)]

- **Terzaghi** - elaborare validă pentru **nisip curat** și pentru **nisip cu pietriș** fără să luăm în considerare presiunea efectivă.
- **Schmertmann (1978)** - elaborare valabilă pentru **diferite tipuri litologice**.
- **Schultze-Menzenbach** - elaborare valabilă pentru **diferite tipuri litologice**.
- **D'Appollonia și alții (1970)** - corelație validă pentru **nisip, nisip SC, nisip NC și pietriș**.
- **Bowles (1982)** - corelație validă pentru **nisip argilos, nisip prăfos, nisip mediu, nisip, praf nisipos și pietriș**.

Modul Edometric (Mo (E_{ed}) (Kg/cmp))

- **Begemann (1974)** - elaborarea densității rezultată din încercări în Grecia corelație validă pentru **praf cu nisip, nisip și pietriș**.
- **Buisman-Sanglerat** - corelație valabilă pentru **nisip și nisip argilos**
- **Farrent (1963)** - corelație valabilă pentru **nisip, nisip cu pietriș** (din modificarea experimentală a datelor).
- **Menzenbach și Malcev** - corelație validă pentru **nisipuri fine, nisipuri cu pietriș, nisip și pietriș**.

Stare de consistentă

- Clasificarea A.G.I. (1977)

Greutatea Volumică (t/mc)

- **Meyerhof și alții**, validă pentru **nisipuri, pietrișuri, praf, praf nisipos**.

Greutate Volumică Saturată

- **Terzaghi-Peck (1948-1967)**

Modulul lui poisson

- Clasificare A.G.I.

Potential de lichefiere (Stress Ratio)

- Seed-Idriss (1978-1981) - Această corelație este validă numai pentru **nisipuri, pietriș și prafuri nisipoase**, reprezintă raportul dintre efortul dinamic mediu și tensiunea verticală de consolidare pentru calcularea potențialului de lichefiere a nisipurilor și terenurilor nisipoase-cu pietriș prin intermediul graficelor autorilor.

Viteza undelor de forfecare V_s (m/s)

- Această corelație este validă numai pentru **terenuri necoezive nisipoase și pietroase**.

Modul dinamic de deformatie (G)

- Ohsaki & Iwasaki - elaborare valabilă pentru **nisipuri plastice și nisipuri curate**.
- Robertson și Campanella (1983) și Imai & Tonouchi (1982) - elaborare validă mai ales pentru **nisipuri** și pentru tensiuni litostatice care se încadrează între 0,5 - 4,0 kg/cmp.

Modul de reactie (K_0)

- Navfac (1971-1982) - elaborarea validă pentru **nisipuri, pietrișuri, praf, praf nisipos**.

Resistența la vârf a penetrometrului static (Q_c (Kg/cmp))

- Robertson (1983) - Q_c

Corelații geotehnice pentru terenuri coezive

Coeziune nedrenată C_u (Kg/cmp)

- Benassi & Vannelli - corelații deduse din experiența firmei constructoare Penetrometre SUNDA 1983.
- Terzaghi-Peck (1948-1967) - corelație validă pentru **argile nisipoase-prăfoase NC** cu $N_{spt} < 8$, **argile prăfoase cu plasticitate medie, argile mărnoase fisurate**.
- Terzaghi-Peck (1948) - C_u (min-max).
- Sanglerat - din date Penetr. Static pentru **terenuri coezive satuate**, această corelație nu este valabilă pentru **argilele senzitive** cu o senzitivitate > 5 , pentru **argile supraconsolidate fisurate** și pentru **prafuri cu plasticitate scăzută**.
- Sanglerat - pentru **argile prăfoase-nisipoase puțin coezive**, valori valide pentru rezistențe penetrometrice < 10 lovituri, pentru rezistențe penetrometrice > 10 prelucrarea validă este aceea a "argilelor plastice" a lui Sanglerat.

- (U.S.D.M.S.M.) **U.S. Design Manual Soil Mechanics** - Coeziune nedrenată pentru **argile prăfoase** și **argile cu plasticitate medie și ridicată**, (Cu-Nspt-grad de plasticitate).
- **Schmertmann** (1975) - (valori medii), valid pentru **argile** și **nisipuri argiloase** cu $N_c=20$ și $Q_c/N_{spt}=2$.
- **Schmertmann** (1975) - (valori minime), validă pentru **argile NC**.
- **Fletcher** (1965) - (Argila de Chicago) Coeziune nedrenată, coloană valori valide pentru **argile cu plasticitate medie-scăzută**.
- **Houston** (1960) - **argilă cu plasticitate medie-ridicăta**.
- **Shioi-Fukuni** (1982), validă pentru terenuri puțin coezive și plastice, **argilă cu plasticitate medie-ridicăta**.
- **Begemann**.
- **De Beer**.

Rezistența la vârf penetrometru static [Q_c (Kg/cmp)]

- **Robertson** (1983) Q_c .

Modul Edometric [M_o (Eed) (Kg/cmp)]

- **Stroud și Butler** (1975) - pentru **litotipi cu plasticitate medie**, valid pentru **litotipi argiloși cu plasticitate medie- crescută** - din experiențe pe argilele glaciare.
- **Stroud și Butler** (1975) - pentru **litotipi cu plasticitate medie-scăzută** ($IP < 20$), validă pentru **litotipi argiloși cu plasticitate medie-scăzută** ($IP < 20$) - din experiențe pe argilele glaciare.
- **Vesic** (1970) - corelație validă pentru **argile moi** (valori minime și maxime).
- **Trofimenkov** (1974), **Mitchell și Gardner** - validă pentru litotipi **argilosi** și **prătoși-argiloși** (raport $Q_c/N_{spt}=1.5-2.0$).
- **Buisman-Sanglerat** - valid pentru **argile compacte** ($N_{spt} < 30$) **medii** și **moi** ($N_{spt} < 4$) și **argile nisipoase** ($N_{spt}=6-12$).

Modulul lui Young [E_Y (Kg/cmp)]

- **Schultze-Menzenbach** (Min. și Max.), corelație valabilă pentru **prafuri coezive** și **prafuri argiloase** cu $IP > 15$
- **D'Appollonia și alții** (1983) - corelație validă pentru **argile saturate-argile fisurate**.

Starea de consistență

- Clasificare A.G.I. (1977)

Greutate Voulmică (t/mc)

- **Meyerhof și alții** - validă pentru **argile, argile nisipoase și prăfoase** prevalent coezive.

Greutate Voulmică saturată

- **Meyerhof și alții**.

ÎNCERCARE DPM1

Instrument folosit... Stitz Pneumatic operated DPM
 Încercare efectuată în data de... 13-02-2021
 Adâncime încercare 5.00 mt
 Nivelul freatic nu a fost identificat

Tip prelucrare: Mediu

Adâncime (m)	Nr. de lovituri	Calcularea coef. reducere Sonda Chi	Rezistentă dinamică redusă (Mpa)	Rezistentă dinamică (Mpa)	Presiune admisibilă redusă Herminier – Olandesi (KPa)	Presiune admisibilă (KPa)
0.10	2	0.857	0.62	0.72	31.04	36.23
0.20	3	0.855	0.93	1.09	46.45	54.35
0.30	2	0.853	0.62	0.72	30.89	36.23
0.40	3	0.851	0.92	1.09	46.24	54.35
0.50	5	0.849	1.54	1.81	76.89	90.58
0.60	4	0.847	1.23	1.45	61.38	72.46
0.70	2	0.845	0.61	0.72	30.62	36.23
0.80	2	0.843	0.61	0.72	30.56	36.23
0.90	1	0.842	0.30	0.36	15.24	18.12
1.00	1	0.840	0.30	0.36	15.21	18.12
1.10	1	0.838	0.28	0.34	14.10	16.83
1.20	2	0.836	0.56	0.67	28.15	33.66
1.30	3	0.835	0.84	1.01	42.14	50.49
1.40	2	0.833	0.56	0.67	28.04	33.66
1.50	1	0.831	0.28	0.34	13.99	16.83
1.60	1	0.830	0.28	0.34	13.96	16.83
1.70	2	0.828	0.56	0.67	27.87	33.66
1.80	7	0.826	1.95	2.36	97.35	117.81
1.90	4	0.825	1.11	1.35	55.52	67.32
2.00	4	0.823	1.11	1.35	55.42	67.32
2.10	3	0.822	0.77	0.94	38.74	47.15
2.20	3	0.820	0.77	0.94	38.67	47.15
2.30	4	0.819	1.03	1.26	51.46	62.86
2.40	5	0.817	1.28	1.57	64.21	78.58
2.50	7	0.816	1.79	2.20	89.73	110.01
2.60	8	0.814	2.05	2.51	102.37	125.73
2.70	8	0.813	2.04	2.51	102.19	125.73
2.80	10	0.811	2.55	3.14	127.52	157.16
2.90	12	0.810	3.06	3.77	152.76	188.59
3.00	12	0.809	3.05	3.77	152.51	188.59
3.10	14	0.757	3.13	4.13	156.28	206.35
3.20	15	0.756	3.34	4.42	167.15	221.09
3.30	15	0.755	3.34	4.42	166.86	221.09
3.40	14	0.753	3.11	4.13	155.47	206.35
3.50	16	0.752	3.55	4.72	177.38	235.83
3.60	16	0.751	3.54	4.72	177.08	235.83
3.70	15	0.750	3.31	4.42	165.74	221.09
3.80	16	0.748	3.53	4.72	176.50	235.83
3.90	16	0.747	3.52	4.72	176.22	235.83
4.00	17	0.746	3.74	5.01	186.93	250.57
4.10	17	0.745	3.51	4.72	175.72	235.91
4.20	17	0.744	3.51	4.72	175.45	235.91
4.30	18	0.743	3.71	5.00	185.49	249.79
4.40	21	0.691	4.03	5.83	201.50	291.42
4.50	24	0.690	4.60	6.66	229.92	333.06
4.60	23	0.689	4.40	6.38	219.99	319.18
4.70	21	0.688	4.01	5.83	200.55	291.42
4.80	23	0.687	4.39	6.38	219.31	319.18
4.90	22	0.686	4.19	6.11	209.45	305.30
5.00	23	0.685	4.37	6.38	218.65	319.18

Adânc. strat (m)	NPDM	Rd (Mpa)	Tip	Clay Fraction (%)	Greutate volumică (KN/m³)	Greutate volumică saturată (KN/m³)	Tensiune efectivă (KPa)	Coeeficient de corelație cu Nspt	NSPT	Descriere
1.2	2.33	0.84	Necoeziv	0	14.91	18.44	8.95	1.92	4.48	Umplutura
2.4	3.25	1.07	Coeziv	0	17.85	18.53	28.6	1.92	6.25	Umplutura
2.7	7.67	2.41	Coeziv	0	20.2	22.26	42.34	1.92	14.76	Argila prafoasa
3.3	13	3.94	Coeziv	0	20.79	21.77	51.61	1.92	25.01	Argila prafoasa
4.1	15.88	4.64	Coeziv	0	21.28	23.44	66.36	1.92	30.55	Praf nisipos
5	21.33	5.92	Coeziv	0	24.52	24.52	85.9	1.92	41.04	Praf argilos nisipos

CALCUL PARAMETRII GEOTEHNICI ÎNCERCARE DPMI

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată (KPa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Terzaghi-Peck	Sanglerat	Terzaghi-Peck (1948)	U.S.D.M. S.M	Schmertmann 1975	SUNDA (1983) Benassi e Vannelli	Fletcher (1965) Argila de Chicago	Houston (1960)	Shioi - Fukui 1982	Begemann	De Beer
[2] - Umplutura	6.25	2.40	38.34	76.59	0.00	24.81	59.82	32.07	55.11	88.46	30.60	78.85	76.59
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70	97.67	180.93	0.00	57.07	142.69	72.28	125.62	157.30	72.37	219.47	180.93
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30	165.54	306.56	0.00	93.46	243.30	118.17	203.49	252.13	122.58	388.93	306.56
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10	202.21	374.52	0.00	112.19	297.93	139.16	242.42	308.71	149.75	472.68	374.52
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00	271.64	503.08	0.00	145.33	401.68	177.60	309.99	426.49	201.23	631.16	503.08

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Mpa)
[2] - Umplutura	6.25	2.40	Robertson (1983)	1.23
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70	Robertson (1983)	2.89
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30	Robertson (1983)	4.91
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10	Robertson (1983)	5.99
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00	Robertson (1983)	8.05

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Stroud e Butler (1975)	Vesic (1970)	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	Buisman-Sanglerat
[2] - Umplutura	6.25	2.40	2.81	--	6.43	7.66
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70	6.64	--	14.94	14.47
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30	11.25	--	25.19	24.53
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10	13.75	--	30.73	29.96
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00	18.47	--	41.22	40.25

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Schultze	Apollonia
[2] - Umplutura	6.25	2.40	5.05	6.13
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70	14.65	14.47
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30	26.20	24.53
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10	32.45	29.96
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00	44.28	40.25

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
[2] - Umplutura	6.25	2.40	A.G.I. (1977)	MODERAT. CONSISTENTE
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10	A.G.I. (1977)	ESTREM. CONSISTENTE
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00	A.G.I. (1977)	ESTREM. CONSISTENTE

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[2] - Umplutura	6.25	2.40	Meyerhof	17.85
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70	Meyerhof	20.20
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30	Meyerhof	20.79
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10	Meyerhof	21.28
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00	Meyerhof	24.52

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturate (KN/m³)
[2] - Umplutura	6.25	2.40	Meyerhof	18.53
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70	Meyerhof	22.26
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30	Meyerhof	21.77
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10	Meyerhof	23.44
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00	Meyerhof	24.52

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[2] - Umplutura	6.25	2.40		0
[3] - Argila prafoasa	14.76	2.70		0
[4] - Argila prafoasa	25.01	3.30		0
[5] - Praf nisipos	30.55	4.10		0
[6] - Praf argilos nisipos	41.04	5.00		0

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

	NSPT	Adânc. strat (m)	Gibbs & Holtz 1957	Meyerhof 1957	Schultze & Menzenbach (1961)	Skempton 1986
[1] - Umplutura	4.48	1.20	23.02	49.97	65.64	19.43

Unghi de frecare internă

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof 1956	Meyerhof (1956)	Sowers (1961)	Malcev (1964)	Meyerhof (1965)	Schmertmann (1977) Sabbie	Mitchell & Katti (1981)	Shioi-Fukuni 1982 (Road Bridge Specification)	Japanese National Railway	De Mello	Owasaki & Iwasaki
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	28.28	21.28	29.25	32.63	31.45	0	<30	23.2	28.34	31.75	24.47

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Terzaghi	Schmertmann (1978) (Sabbie)	Schultze-Menzenbach (Sabbia ghiaiosa)	D'Appollonia ed altri 1970 (Sabbie)	Bowles (1982) Sabbia Media
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	---	3.51	---	---	---

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Buisman-Sanglerat (sabbie)	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	Farrent 1963	Menzenbach e Malcev (Sabbia media)
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	---	3.60	3.12	5.69

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	Clasificare A.G.I.	SLAB ÎNDESAT

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	Terzaghi-Peck 1948	13.78

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică saturate (KN/m³)
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	Terzaghi-Peck 1948	18.39

Modulul lui Poisson

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Poisson
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	(A.G.I.)	0.34

Modulul dinamic de deformatie (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Ohsaki (Sabbie pulite)	Robertson e Campanella (1983) e Imai & Tonouchi (1982)
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	26.10	30.64

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	Ohta & Goto (1978) Prafurii	80.35

Lichefiere

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Fs Lichefiere
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48	Seed e Idriss (1971)	---

Modulul reacției substratului de fundare K_0

	<i>NSPT</i>	<i>Adânc. strat (m)</i>	<i>Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic</i>	<i>Corelatie</i>	<i>K₀</i>
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48		---

Q_c Rezistență pe con Penetrometru Static

	<i>NSPT</i>	<i>Adânc. strat (m)</i>	<i>Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic</i>	<i>Corelatie</i>	<i>Q_c (Mpa)</i>
[1] - Umplutura	4.48	1.20	4.48		---



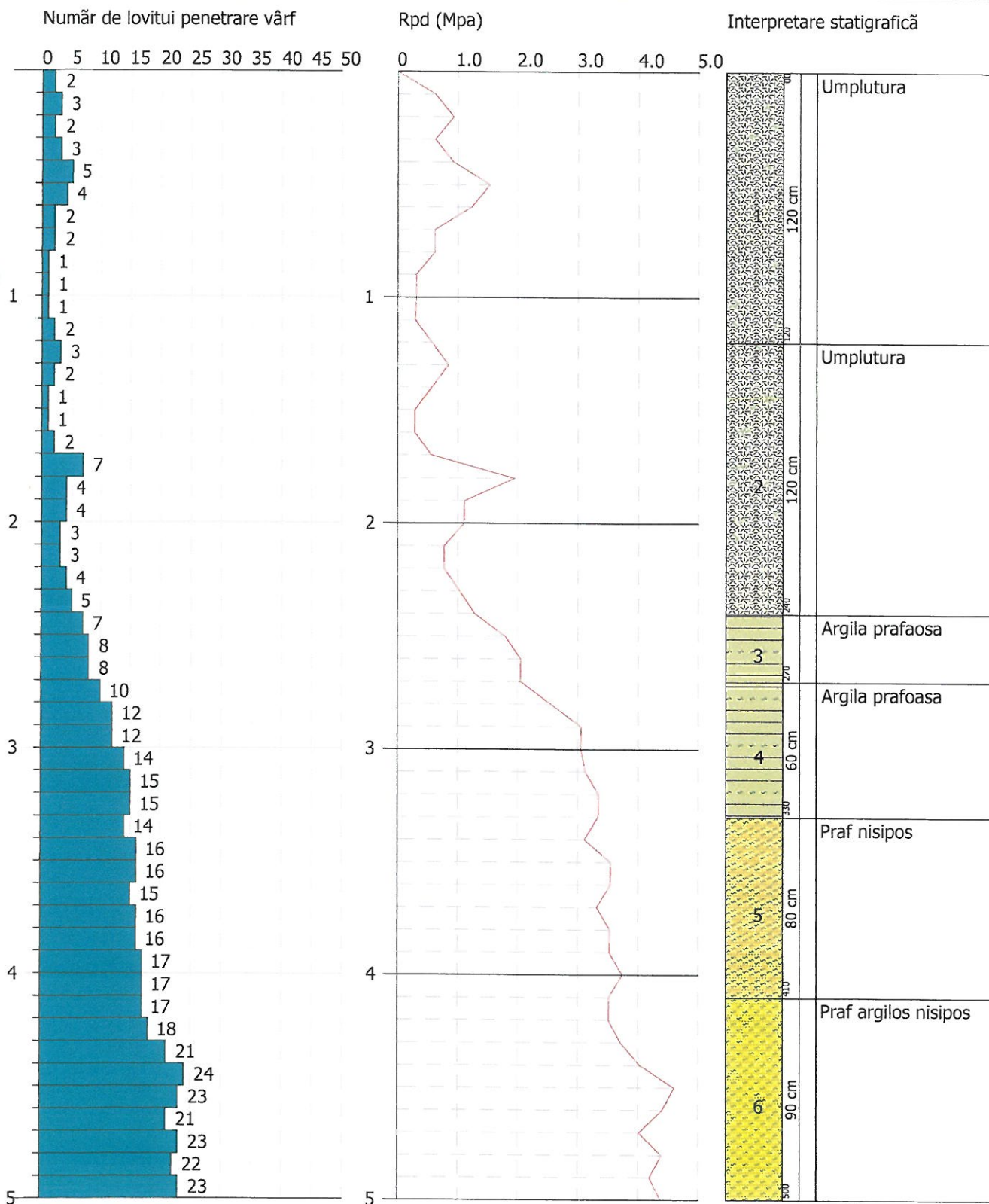
PANGEA GEOTEHNICA SRL
Mun. Satu Mare. Str. Gh. Dima. Nr. UD6. Ap. 4. Jud. Satu Mare
e-mail: pangea.geotehnica@gmail.com
tel: +40 747 298 221

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ DPM1
Instrument folosit... Stitz Pneumatic operated DPM

Client: Ciachir Amalia Maria
Descriere : Construire cladire birouri. Demolare cladire existenta
Locatie: Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, Jud. Arad

13-02-2021

Scara 1:25





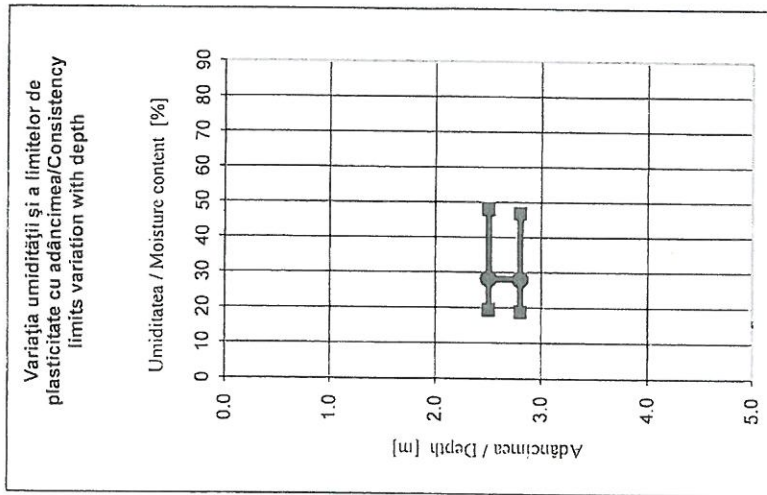
Sediul S.C. CENCONSTRUCT S.R.L. - Calea J. I. Solu, Nr. 5
Punct de lucru Timișoara - Calea J. I. Solu, Nr. 5, Timișoara
E-mail: cenconstruct@cenconstruct.ro Tel: +40 745 02 3 663

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 - Gradul II - Aut. nr./Aut. No. 3413/30.10.2018
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 69.732 / 12.02.2021

Obiect: Loc. Arad, str. Blajului nr. 5, jud. Arad

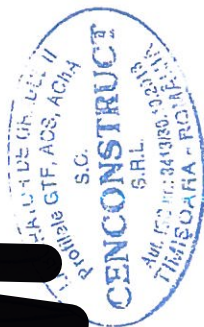
Foraj: F 1

Adâncime / Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	Umiditatea / Moisture content w [%]
2.00...2.70 m	221.0	187.6	69.3	28.2
2.80...3.00 m	191.5	162.0	56.6	27.9



h

Lucrat: ing. Adrian CENCONSTRUCT
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE





DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION

Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Gradul II - Aut. nr./Aut. No. 3413/30.10.2018

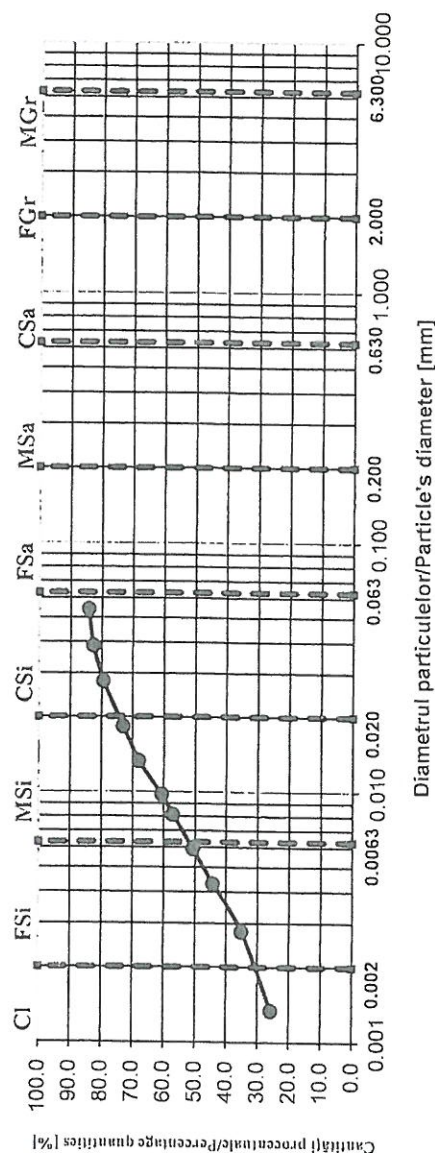
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 69.733 / 12.02.2021

Obiect: Loc. Arad, str. Blajului nr. 5, jud. Arad

Foraj: F 1

Adâncime: -2.50...-2.70 m

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



Argilă / Clay	$d < 0,002$	Cl [%]	30
Prăf fin / Fine Silt	$0,002 < d < 0,0063$	FSi [%]	22
Prăf mijlociu / Medium Silt	$0,0063 < d < 0,02$	MSi [%]	23
Prăf mare / Coarse Silt	$0,02 < d < 0,063$	CSi [%]	12
Nisip mic / Fine Sand	$0,063 < d < 0,2$	FSa [%]	13
Nisip mijlociu / Medium Sand	$0,2 < d < 0,63$	MSa [%]	0
Nisip mare / Coarse Sand	$0,63 < d < 2$	CSa [%]	0
Pietriș mic / Fine Gravel	$2 < d < 6,3$	FGr [%]	0
Pietriș mijlociu / Medium Gravel	$6,3 < d < 20$	MGr [%]	0
Pietriș mare / Coarse Gravel	$20 < d < 63$	CGr [%]	0

Argilă / Clay	$d < 0,002$	Cl [%]	30
Prăf / Silt	$0,002 < d < 0,063$	Si [%]	57
Nisip / Sand	$0,063 < d < 2$	Sa [%]	13
Pietriș / Gravel	$2 < d < 63$	Gr [%]	0

Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ / SILTY CLAY - siCl

BL - SED - 01





DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION

Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Gradul II - Aut. nr. 3413/30.10.2018

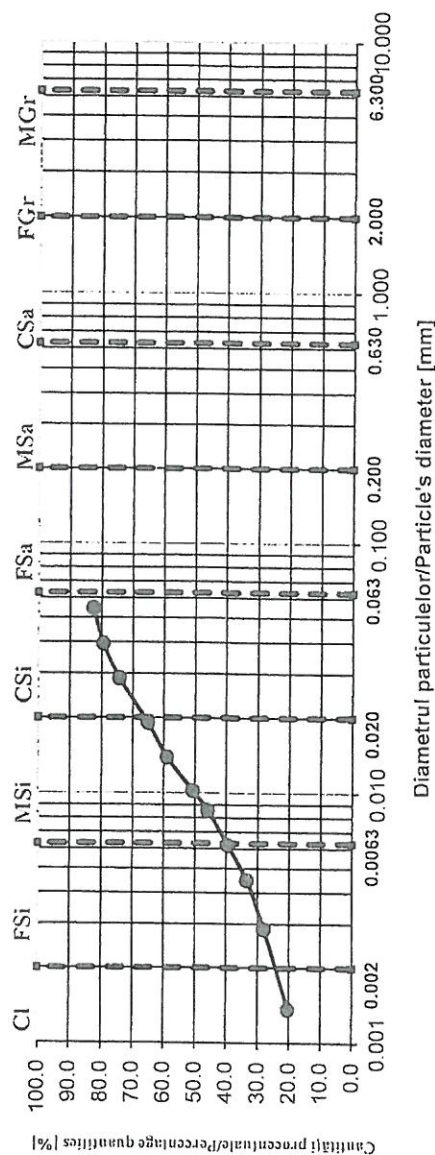
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 69.734 / 12.02.2021

Obiect: Loc. Arad, str. Blajului nr. 5, jud. Arad

Foraj: F 1

Adâncime: -2.80...-3.00 m

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



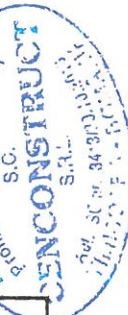
Argilă / Clay	$d < 0,002$	CI [%]	24
Prăf fin / Fine Silt	$0,002 < d < 0,0063$	FSi [%]	18
Prăf mijlociu / Medium Silt	$0,0063 < d < 0,02$	MSi [%]	26
Prăf mare / Coarse Silt	$0,02 < d < 0,063$	CSi [%]	19
Nisip mic / Fine Sand	$0,063 < d < 0,2$	FSa [%]	13
Nisip mijlociu / Medium Sand	$0,2 < d < 0,63$	MSa [%]	0
Nisip mare / Coarse Sand	$0,63 < d < 2$	CSa [%]	0
Pietriș mic / Fine Gravel	$2 < d < 6,3$	FGr [%]	0
Pietriș mijlociu / Medium Gravel	$6,3 < d < 20$	MGr [%]	0
Pietriș mare / Coarse Gravel	$20 < d < 63$	CGr [%]	0

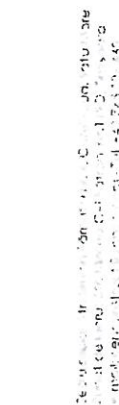
Argilă / Clay	$d < 0,002$	CI [%]	24
Prăf / Silt	$0,002 < d < 0,063$	Si [%]	63
Nisip / Sand	$0,063 < d < 2$	Sa [%]	13
Pietriș / Gravel	$2 < d < 63$	Gr [%]	0

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ / SILTY CLAY - siCI

BL - SED - 01

Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE





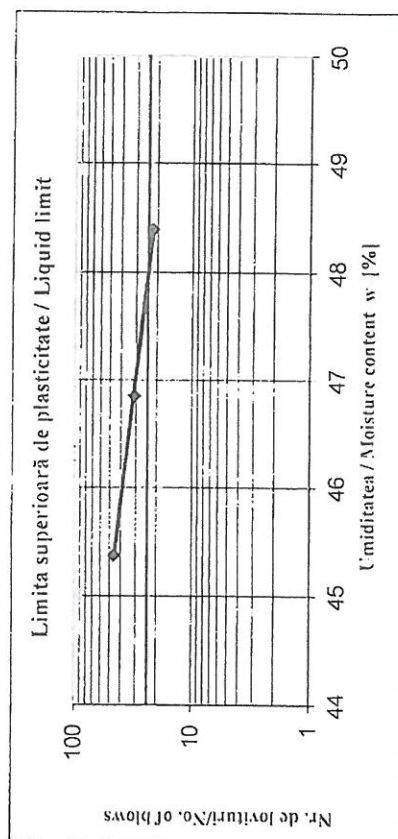
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Gradul II - Aut. nr./Aut. No.3413/30.10.2018

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 69.735 / 12.02.2021

Foraj: F 1 Adâncime: -2.50...-2.70 m

Tipul pământului: Argilă prăfoasă



Umiditatea naturală / Moisture content:	$w = 28.2$	%
Limita superioară de plasticitate / Liquid limit	$w_L = 47.9$	%
Limita inferioară de plasticitate / Plastic limit:	$w_p = 19.4$	%
Indicele de plasticitate / Plasticity index:	$I_p = 28.5$	%
Indicele de consistență / Consistency index:	$I_c = 0.69$	-
Indicele de lichiditate / Liquidity index:	$I_L = 0.31$	-

	U.M.	1
m 1	g	221.0
m 2	g	187.6
m 3	g	69.3
w	%	28.2

Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Şef laborator: ing. Lucian FECHETE





Proiect de laborator nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Gradul II - Aut. nr./Aut. No.3413/30.10.2018

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 69.736 / 12.02.2021

Obiect: Loc. Arad, str. Blajului nr. 5, jud. Arad

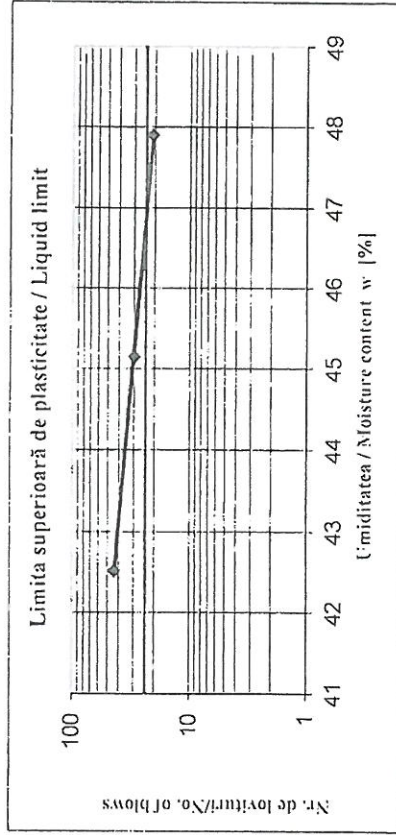
Foraj: F 1 Adâncime: -2.80...-3.00 m

	U.M.	1	2	3
m 1	g	24.3	25.1	23.2
m 2	g	19.7	19.8	18.2
m 3	g	8.9	8.1	7.8
w _L	%	42.5	45.1	47.9
Nr de lovituri/No. of blows	-	44	30	21

	U.M.	1
m 1	g	31.2
m 2	g	28.6
m 3	g	14.8
w _P	%	18.8

	U.M.	1
m 1	g	191.5
m 2	g	162.0
m 3	g	56.6
w	%	27.9

Tipul pământului: Argilă prăfoasă



Umiditatea naturală / Moisture content: w = 27.9 %

Limita superioară de plasticitate / Liquid limit: w_L = 46.7 %

Limita inferioară de plasticitate / Plastic limit: w_P = 18.8 %

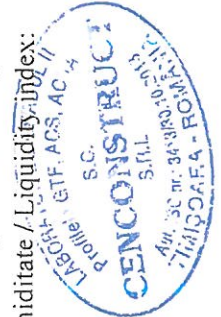
Indicele de plasticitate / Plasticity index: I_P = 27.9 %

Indicele de consistență / Consistency index: I_C = 0.67 -

Indicele de lichiditate / Liquidity index: I_L = 0.33 -

Lucrat: ing. Adrian CENTE

Șef laborator: ing. Lucian FECHETE



 TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, cod postal 310010, NR.REG.COM. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572 , tel. 0728.365.027 e-mail: danielaursachi@gmail.com	proiect Faza: Denumire proiect Beneficiar	199/2021 P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE CIACHIR AMALIA MARIA
--	---	--

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE:

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: " **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE**"
- Amplasament: jud. Arad, mun.Arad, str. BLAJULUI, nr. 5, CF nr. 347225 Arad
- Beneficiar: CIACHIR AMALIA MARIA
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Data elaborarii: august 2021

1.2. Obiectul studiului:

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la solicitarea beneficiarului CIACHIR AMALIA-MARIA.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. 898/14.03.2021 eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat in intravilanul mun. Arad si are o suprafata de 257,00 m conform extras CF nr. 347225 Arad.

Prin prezenta documentatie se doreste modificarea retragerilor cladirii propuse fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei fata de cele stabilite prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr. 198/2020 – „Construire imobil functiuni mixte, birouri si locuinte”.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

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

Terenul studiat este amplasat in zona centrala a municipiului Arad, iar conform PUZCP in ZIR nr. 3, SIR nr. 13. Incinta studiata este situata la cca. 50 m fata de intersectia B-dului Rezolutiei cu strada Blajului.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

*Din **studiul istoric parcelar** intocmit de ing. Chiriac Madalina Manuela, rezulta ca: la momentul intocmirii hartii de carte funciara (anexa 3) si deschiderii colii C.F. nr. 7398-Arad (anexa 2) in anul 1907 rezulta ca nr. top initial 241 era deja parcelat in doua: nr. top 241/a aferent str. Blajului si nr. top 241/b aferent str. Vasile Milea; ulterior, prin incheierea de carte funciara nr. 110088/23.11.2016 s-a dezlipit nr. top. C.F. 241/a in suprafata de 819 mp in doua parcele in baza hotararii judecatoresti (anexa 1): nr. top. C.F. 241/a/1 cu nr. cad. 347224 cu*

suprafata de 562 mp si nr. top. C.F. 241/a/2 cu nr. cad. 347225 cu suprafata de 257 mp (imobilul care face obiectul prezentei documentatii). Prin analogia cu parcelele invecinate putem aprecia existenta unei singure parcele din Bdul RevoLutiei pana in str. Vasile Milea, cu nr. top. 241 (anterior deschiderii colii C.F. 7398-Arad, anul 1907) (text preluat din PUZ aprobat cu H.C.L.M 198/2020).

Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Terenul studiat se afla amplasat conform PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014 in ZIR nr. 3, SIR nr. 13, subunitatea functionala Lm III 56 - Locuinte individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală.

Terenul studiat a fost reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 198/2020, avand urmatoarele prevederi:

Funcțiuni permise: Funcțiuni mixte - birouri si locuire

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate :

- S tehnic sau D tehnic - zonă destinată funcțiunilor tehnice ;
- Parter si Etaj 1 - zonă lobby/ recepție, zonă destinată birourilor – nr .estimat angajați 15 ;
- Etaj 2, 3 - zonă destinată locuirii - 1 apartament dispus pe 2 niveluri;

Indicatori maximi propuși în incintă: POT max=58,67%, C.U.T. maxim 1,56.

Regimul de înălțime maxim propus: Înălțimea maximă a clădirilor S tehnic sau Dtehnic+P+3E, H max=13,80m Regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40 m, 10,60 m, respectiv 13,80 m față de C.T.S.;

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate: - la sud (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2), si apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal), ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertina, inclusiv structura acestora de susținere - la vest: minim 3,08 m față de limita de proprietate - la est: minim 3,00 m față de limita de proprietate - la nord: este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate

Spații verzi: Având două funcțiuni distincte, birouri și locuire, cele două suprafețe minime de spații verzi obligatorii se vor cumula. Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică /medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00% din suprafața totală a terenului pentru funcțiunea servicii, iar pentru construcțiile de locuințe minim 2mp/ locuitor, conform HGR 525/1996. Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 38,55mp, reprezentând 15% din suprafața totală a terenului.

Parcări : Se vor asigura locurile de parcare în sistemul municipal de parcare: - 2 locuri de parcare pentru funcțiunea birouri - 1 loc de parcare pentru apartament

Circulații și accese: Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform Legii 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde." De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarilor.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D:

Nu exista documentatii elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

Pentru terenul reglementat prin prezenta documentatie au fost solicitate prin C.U. nr. 898/14.05.2021 si obtinute urmatoarele avize la faza PUD:

1. Aviz C.T.A.T.U. nr. 11870/14.03.2022- Arhitect Sef – Directia Constructii si Dezvoltare Urbana Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente si Raportul informarii si consultarii publicului – Etapa II;
2. Aviz pentru amplasament nr. 2758/09.02.2022 Compania de Apa Arad S.A.;
3. Aviz de amplasament nr. 09523819/02.03.2022 E-Distributie Banat S.A.;
4. Punct de vedere nr. 1994/14.02.2022 Agentia pentru Protectia Mediului Arad;
5. Notificare nr. 53/11.03.2022 Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad;
6. Aviz nr. 4.720.324/03.03.2022 - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad – Securitate la Incendiu;
7. Aviz nr. 4.720.325/03.03.2022 - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad – Protectie Civila;
8. Aviz de amplasament nr. 516/08.02.2022 Centrala Electrica de Termoficare Hidrocarburi S.A.;
9. Aviz nr. 213553742/15.02.2022 Delgaz Grid S.A.;
10. Aviz nr. 139 073/02.03.2022 - Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier;
11. Autorizatie acces la drumul public nr. 22099/31.03.2022 – Primaria Municipiului Arad;
12. Aviz nr. 262/11.04.2022 – Directia Judeteana pentru Cultura Arad;

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele obtinute, si anume:

- Aviz de amplasament nr. 09523819/02.03.2022 E-Distributie Banat S.A.;
 - Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta;
 - Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de traseul LES existent, dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora;
 - Toate sapaturile se vor executa manual pe traseul LES existent;
 - Distanța de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00
 - Se interzice executarea de sapaturi la distante mai mici de 1 m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice
- Autorizatie acces la drumul public nr. 22099/31.03.2022 – Primaria Municipiului Arad;
 - Accesul pietonal va respecta cotele actuale ale trotuarului existent;
 - Accesul pietonal va fi amenajat astfel incat apele pluviale colectate de pe suprafata acestuia sa fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gura de scurgere, canalizare);
 - Terenul va fi readus la starea initiala, iar executarea lucrarilor de refacere a domeniului public afectat se va face de catre un operator specializat in reparatii drumuri;
 - Zonele verzi apartinand domeniului public afectate in urma lucrarilor de construire, ulterior vor fi amenajate si intretinute ca si spatii verzi;

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

La sud-vest de incinta studiata se afla strada Blajului, strada partial pietonala, in jurul Bisericii Evanghelice Lutherane. Strada Blajului face legatura intre B-dul Revolutiei si str. Vasile Milea.

Profilul stradal din jurul bisericii al strazii Blajului are o latime de 11 m, actualmente finisat integral cu pavaj piatra cubica.

Solutiile privind accesul pietonal si accesul auto ce au fost reglementate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 198/2020 nu se modifica prin prezenta documentatie, acestea ramin nes.

In prezent, amplasamentul nu are amenajat acces auto, doar pietonal. Nu se va realiza acces auto, date fiind particularitatile amplasamentului (pozitionarea sa dupa o zona verde amenajata). Terenul studiat are un front stradal la str. Blajului de 6,40 ml.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația de locuințe și funcțiuni complementare (sedii de birouri, servicii, alimentație publică), căi de comunicație (carosabile și pietonale).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Suprafata terenului studiat este de 257 mp.

În incinta studiata există fond construit, și anume două construcții de locuințe, cu destinația de locuire, având regimul de înălțime Parter, dar și dotări tehnico-edilitare. Conform C.F. nr. 347225 Arad, suprafata constructiilor existente pe amplasament este de 132 mp.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă dreptunghiulară delimitată astfel:

- Nord: locuințe și sedii birouri Parter și P+1E, calcan alipit pe limita de proprietate comuna- regim de înălțime Parter- hcalcan= 6,80m;
- Vest: locuințe și funcțiuni complementare, sedii birouri, servicii- S+P+1E- hcornisa= 9,18m; hcoama=12,82m; Biserica Evanghelică Lutherană - turnul principal înalt de 46m;
- Sud: locuințe și funcțiuni complementare: alimentație publică, sedii birouri- regim de înălțime D+P+2E- hcornisa= 14,17m; hcoamă= 19,31m (Cladirea parohiei evanghelice);
- Est: teren proprietate privata cu constructie de locuințe și funcțiuni complementare: sedii birouri, servicii- P+1E/ P+2E (Casa cu iedera);

La limita sud-vestica a proprietatii studiate se afla strada Blajului, care faciliteaza accesul pietonal la proprietate.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata terenului conform CF nr. 347225 Arad este 257 mp.

Suprafata construita a celor doua constructii existente pe amplasament este de 132 mp (Corp B – 111 mp, Corp C – 21 mp).

Suprafata de teren libera este de 125 mp.

Terenul liber este utilizat ca si curte si zona verde in incinta.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

"Dezvoltarea edilitară deosebită pe care o cunoaște Aradul în secolul al XIX-lea contribuie, practic, decisiv la transformarea sa dintr-un oraș medieval într-un oraș modern. Majoritatea clădirilor ridicate în această perioadă au fost construite în stil neoclasic, eclectic sau secesion, ceea ce conferă arhitecturii orașului un aspect deosebit de unitar. Zona centrală a orașului a polarizat majoritatea funcțiilor urbane: cele mai multe apartamente, cele mai importante dotări comerciale, culturale, sanitare, administrative, de învățământ, etc.

Fondul construit aparține perioadei de sfârșit de secol XIX-lea și început al secolului XX și se compune în special din imobile destinate locuirii cu regim de înălțime până la P+3E, predominante fiind clădirile P+2E, dar și case individuale cu regim de înălțime mai mic, dar cu aliniere la front stradal, cu specific arhitectural în stil eclectic cu trimitere la secesionul austro-maghiar. Textura urbană realizată în această perioadă conduce la realizarea de construcții compacte, eventual clădiri în formă de U și L, care mobilează toate laturile parcelelor. „(text preluat din PUZ aprobat cu H.C.L.M 198/2020).

În zonă există bunuri de patrimoniu, menționate în Lista Monumentelor Istorice 2010-Arad, respectiv monumente istorice:

- "Casă, azi parohie evanghelică și locuință"- str. Blajului nr. 2 (cod LMI AR-II-m-B-00489);
- "Palatul Suciu"- str. Blajului nr.3 (cod LMI AR-II-m-B-00490);
- "Palatul soției lui Kovacs Arthur, azi locuințe"- str. Milea Vasile, General 19, str. N. Grigorescu nr.8 (cod LMI AR-II-m-B-00533);
- "Biserica Evanghelică Lutherană"- B-dul Revoluției nr.61 (cod LMI AR-II-m-B00543);
- "Palatul Justiției"- str.Vasile Milea nr.2 (cod LMI AR-II-m-B-00532);

În zonă există și construcții cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală:

- "Casa cu iederă"- str. Vasile Milea nr. 15;
- "Casă, azi locuințe, comerț și servicii"- B-dul Revoluției nr.55;
- "Casa lui Dr.Ioan Suciu, azi locuințe și spații comerciale"-B-dul Revoluției nr.63;

3.5. Destinația clădirilor

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUZ și RLU aprobat prin HCLM Arad nr.201/ 2014, în ZIR nr. 3, SIR nr.13.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: spații comerciale și prestări servicii.

Destinația zonei este centrală și are următoarele unități și subunități funcționale:

- L -locuire;
- IS - instituții publice și servicii;
- SP - spații verzi și plantate;
- C - căi de comunicație;

Subunități funcționale: - Lm III 56: locuințe individuale/ condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1.

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire conform art.72, alin. (3):

- locuințe individuale/ condominii cu regim mic de înălțime, construcții administrative, construcții financiar bancare, construcții comerciale, construcții pentru servicii, construcții pentru cultura, construcții de turism cu destinația de tip: hostel 2 și 3 stele, apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele, amenajate în clădirile existente;

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ) conform art.72, alin (4):

- locuințe individuale/ condominii (cu maxim 6 apartamente) și locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente prin refuncționalizarea clădirilor existente care momentan nu au această destinație, fără modificarea regimului de înălțime a construcțiilor existente;

- construcții de turism cu destinația de hotel, pensiuni;
- construcții cu funcțiuni mixte compuse din funcțiunile enumerate la alin. (3);

Destinația construcțiilor interzise în zonă, conform art.72, alin. (5):

- construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/ sau în construcții noi;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe);
- autoservice;
- spălătorie auto;
- orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4);

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes local, si anume B-dul Revolutiei si str. Blajului, str. Vasile Milea, terenuri proprietate privata de interes local (Biserica Evanghelica Lutherana) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Terenul reglementat prin prezenta documentatie este teren proprietate privata a persoanelor fizice CIACHIR AMALIA MARIA. Prin prezenta documentatie nu se propun schimburi de teren.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Din datele culese in urma lucrarilor de teren, pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului:

- Suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei proiectate.
- Amplasamentul studiat este ocupat de o cladire propusa pentru desfiintare.
- Stratificatia interceptata in foraj este omogena, dedesubtul umpluturii cu grosimea de 2,40 m, fiind identificate pamanturi de natura coeziva pana la adancimea de investigare de 5,00 m fata de CTN
- Apa subterana nu a fost interceptata in foraj pana la adancimea de investigare de 5,00 m fata de CTN
- Este de apreciat faptul ca nivelul maxim al acviferului freatic nu va intra in contact cu fundatia cladirii propuse.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci coezive, format din argila prafoasa plastic consistenta.

Adancimea de fundare optima pentru cladirea de birouri (P+2E) va fi apreciata de proiectantul de rezistenta, in functie de caracteristicile constructive ale acesteia. Avand in vedere caracteristicile stratelor interceptate, recomandam adoptarea unei adancimi minime de fundare egala cu adancimea de fundare a corpului de care se va alipi viitoarea cladire,

$D_f \min = 2,80$ m fata de CTN.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Constructiile existente pe amplasament nu au subsol.

Terenul studiat este plat, fara diferente de nivel semnificative.

Constructia existenta aflata la sud de proprietatea studiata (Cladirea parohiei evanghelice) are subsol, cu o adancime de 2,80 m fata de cota terenului.

3.9. Adancimea apei subterane

Conform Studiului geotehnic NR. 1131/2021, intocmit de catre TERRATECHINK SRL, apa subterana nu a fost interceptata in forajul executat pana la adancimea de investigare de 5,00 m fata de cota terenului.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_c = 0,7$ sec si un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)

Pe amplasamentul studiat se afla doua constructii, in regim de inaltime Parter. Conform C.F. nr. 347225 Arad, corpul de cladire B are o suprafata de 111 mp iar corpul de cladire C o suprafata de 21 mp.

Destinatia constructiilor este cea de locuinte.

Intr-o documentatie separata, aceste doua constructii se propun spre demolare.

3.12. Echiparea existentă

Alimentarea cu apă

În prezent există rețea de apă potabilă pe str. Blajului, iar construcțiile existente pe amplasament sunt branșate la această rețea.

Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există rețea de canalizare pe str. Blajului, iar construcțiile existente pe amplasament sunt branșate la această rețea.

Alimentarea cu gaze naturale

În prezent există pe strada Blajului rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Incinta nu este traversată de rețele electrice sau telecomunicații existente.

În zona studiată există rețea de distribuție energie electrică pe strada Blajului.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuire, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+2E și a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: imobil funcțiuni mixte- birouri și locuire, cu regim maxim de înălțime P+2E;
- b) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- c) alei pietonale de incintă;
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- e) sistematizarea verticală a terenului;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este mixtă – servicii și locuire. Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM nr. 198/2020 pentru PUZ „Construire imobil funcțiuni mixte – birouri și locuire”.

Se propune realizarea de spații de birouri la nivelul parterului și al primului etaj, iar la etajul 2 se propune realizarea unei locuințe permanente sau de serviciu.

Construcția propusă va fi amplasată astfel:

- La sud: se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul stradal al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 – Parohia evanghelică.
- La nord: se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente.
- La vest: retragere minim 3,70 m.
- La est: retragere minim 3,00 m.

În afara zonei de constructibilitate se pot realiza elemente de signalistică, și împrejurimi.

Realizarea construcțiilor noi se va face într-o manieră arhitecturală modernă, care va exprima caracterul programului arhitectural pentru care aceasta se realizează. Nu se vor realiza pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru toate categoriile de lucrări de construcții realizate pe terenul studiat, indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie obținerea avizului DJC Arad. După obținerea avizului DJC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.

4.3. Capacitatea, suprafața desfasurată:

Construcția va acomoda o zonă destinată birourilor și amenajărilor aferente acestora, la nivelul parterului și al etajului 1, având un număr estimativ de 15 angajați, iar la etajul 2 se va amenaja în apartament cu 2 sau 3 camere, putând avea caracter permanent sau de serviciu.

Se propune realizarea unei constructii avand o suprafata maxima construita la sol de 132 mp si o suprafata construita desfasurata de maxim 396 mp.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuire, cu amenajările aferente.

Constructia propusa se va amplasa obligatoriu in continuarea aliniamentului cladirii existente – Casa Parohiei evanghelice (Blajului nr. 2).

Constructia propusa se va alipi obligatoriu la calcanul cladirii existente - – Casa Parohiei evanghelice (Blajului nr. 2).

Este permisa alipirea la calcanul existent pe latura nordica a parcelei.

Retragerea constructiei propuse fata de latura estica a parcelei va fi de minim 3,00 m.

Retragerea constructiei propuse fata de latura vistica a parcelei este de minim 3,70 m – in zona centrala a fatadei vestice, conform plansa Reglementari urbanistice.

Regimul de inaltime al obiectivelor propuse pe amplasament va fi maxim 10,60 m la cornisa si inaltimea maxima la coama de 13,50 m. Solutiile privind regimul de inaltime al constructiei propuse prin prezenta documentatie nu depaseste regimul maxim de inaltime reglementat prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 198/2020, si anume 13.80 m.

Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să nu afecteze gradul de însorire existent al clădirilor învecinate, si anume: fatada cladirii aflata la vest de terenul studiat (B-dul Revolutiei nr. 57) si fatada cladirii aflate la nord de acesta (B-dul Revolutiei nr. 57).

Solutiile privind realizarea acceselor pietonale si auto, a acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor vor respecta si se vor prelua din PUZ „ Construire imobil functiuni mixte – birouri si locuire”, aprobat prin HCLM nr. 198/2020, si anume:

"Soluția urbanistică propusă la nivelul circulațiilor va fi alcătuită doar din alei pietonale, deoarece amenajarea accesului auto în incinta ar reduce suprafața scuarului amplasat în Piața Luther. Conform Legii nr. 47/19.03.2012 pentru modificarea și completarea Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, art. 5, alin. 4: «persoanele fizice (...) au următoarele obligatii: « să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi ».

Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafata scuar existent= 67,03mp) conform leg. 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde." De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare). Necesarul estimat de locuri de parcare conform HGR 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (conform art. 5.1.1.a)-1 loc de parcare pentru 10-40 salariați) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun).

Alegerea și amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avându-se în vedere capacitatea parcajului corespunzător cu numărul necesar de locuri calculate. Amplasarea parcajului poate fi pe domeniul public, conform reglementărilor sistemului municipal de parcare. Aceste aspecte au fost menționate în P.U.Z.C.P. aprobat (art.27.1.11). „(text preluat din PUZ aprobat cu H.C.L.M 198/2020).

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Se doreste realizarea unei constructii cu functiunea servicii si locuire, cu o suprafata construita la parter de maxim 132 mp si o suprafata construita desfasurata maxim 396 mp. Regimul de inaltime va fi maxim P+2E, cu o inaltime maxima la cornisa de 10.60 m si o inaltime maxima la coama de 13.50 m.

Se vor respecta conditiile de conformare a constructiilor in zona studiata, conform PUZ „Construire imobil functiuni mixte – birouri si locuire” aprobat prin HCLM nr. 198/2020, si anume:

- Se interzice realizarea de pastise arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice
- Se vor respecta regulile de conformare a constructiilor si aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU si legislatia in vigoare.

ACOPERISURI:

- Iluminatul si ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre pozitionate in planul acoperisului (luminatoare) si/sau alte elemente constructive ce vor respecta la randul lor conformarea constructiei si aspectul general in zona.
- Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele traditionale (la atice, timpene), cu conditia articulării volumetrice arhitecturale a constructiei.
- Amplasarea jgheburilor si burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale si se vor pozitiona discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orașenesc de canalizare ape meteorice.
- Elementele de protecție, siguranță si decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material si culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre strada Blajului.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre strada Blajului.
- Este permisă amplasarea antenelor TV si a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile dinspre strada Blajului.
- Este interzisă utilizarea învelitorilor si a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale si reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC.

FATADE:

- În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în zona studiata va fi contemporană.
- Nu sunt admise pastisele arhitecturale si imitarea stilurilor istorice.
- Dat fiind multitudinea de forme si de programe arhitecturale, construcțiilor viitoare din zona studiata nu li se pot aplica prevederi pe registre orizontale. Construcțiile viitoare se vor integra aspectului general al zonei în care se amplasează atât prin compoziție armonizată cât si prin compoziție de contrast.
- Este permisă uilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al fațadelor, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a constructiei.
- Este permisă utilizarea oricăror materiale pentru componența si în finisajul construcțiilor viitoare, excluzând:
 - o azbocimentul
 - o tabla cutată
 - o tabla ondulată
 - o policarbonatul alveolar
 - o plăcările cu gresie, faianță, piatră naturală în țeseri nespecifice Ansamblului Urban Arad.

- Culoarele finisajelor utilizate vor respecta paletarul RAL Classic System.
- Se interzic pastişele arhitecturale
- Se interzice amplasarea reţelelor şi instalaţiilor edilitare şi de climă/ventilaţie pe faţade.

CURȚI:

o Curțile fac parte integrantă din arhitectura construcțiilor, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură o amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.

o Curțile vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.

o Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, accesul în incintă pietonal. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU.

o Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:

- pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: această tipologie este cel mai des întâlnită în Ansamblul Urban Arad și este cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere, dacă este cazul.
- pavajul cu piatră naturală fațetată, montată pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise.
- Împrejmuirile noi fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi realizate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feronerie, porțile de acces.
- Împrejmuirile noi pot fi:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

FERESTRE ȘI UȘI:

- Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, aluminiu, PVC, corelat cu aspectul general al construcției.
- Sticla va fi obligatoriu clară.
- Ferestrele vor fi obligatoriu prevăzute cu pervaze alese în funcție de tipul de tâmplărie: piatră naturală, tablă de zinc, aluminiu.
- Pe fațada principală (fațada vestica) se interzice adăugarea plaselor de protecție împotriva insectelor cu rame fixe și vizibile.
- Se interzice lipirea oricăror anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

ELEMENTE DE PUBLICITATE ȘI ILUMINAT AL FAȚADELOR

Prevederile pentru elementele de publicitate se vor încadra în HCLM 186/10.07.2006-privind publicitatea, reclama și afișajul în municipiul Arad, hotărâre care își are fundamentul în legislația națională privind publicitatea.

Firmele amplasate perpendicular pe fațade:

- vor fi poziționate la 2,50 m față de trotuar
- indiferent de forma acestora, acest tip de firmă se va încadra în $L=70 \times h=35$ cm, inclusiv consola
- la spațiile comerciale (servicii, comerț, alimentație publică), instituții publice de orice tip, care nu au intrare directă din stradă și sunt amplasate în imobile cu locuințe, firmele în consolă se vor amplasa în zona porților de intrare, grupate simetric. În locurile unde există 2-4 firme acestea se vor realiza în aceeași manieră și se vor amplasa simetric față de poartă până la 4 bucăți. În cazul în care sunt necesare peste 4 firme se va realiza 1 panou fix amplasat la 20 cm față de ultimul element decorativ. Panoul fix va avea dimensiunile de $l=35$ cm și înălțimea porții de acces.
- prin montaj nu se vor afecta fațadele
- dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate perpendicular pe planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate în planul fațadelor.
- Pentru o mai bună gestionare a firmelor, la elaborarea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construite potrivit legii, se va face o fațadă indicând posibilitatea maximă de 4 firme sau totem care s-ar putea monta în contextul fațadei.
- Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

Firmele amplasate în planul fațadelor:

- vor fi poziționate la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului.
- dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate în planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate perpendicular pe fațade.
- Firmele amplasate în planul fațadelor pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, fără acces direct din stradă, vor fi amplasate la parter, în zona porților de intrare, în mod grupat într-o compoziție unitară (de exemplu panouri) pentru care se vor găsi moduri de amplasare în cadrul proiectului de specialitate. Materialele utilizate pentru acest tip de firme: suport transparent (plexiglass) cu rame din metal, piatră naturală și ipsos pentru plăci comemorative sau unicat.
- Culorile utilizate nu vor fi stridente sau neadecvate cadrului construit (mov, roz, etc.), inclusiv pentru mărci înregistrate.
- forma și dimensiunile pentru o placă de firmă amplasată în planul fațadei se va înscrie în $L=50 \times h=35$ cm.
- Pentru spațiile comerciale, de servicii și instituțiile publice de orice tip cu acces direct din stradă, firmele se vor amplasa în zonele special create ale vitrinelor sau ușilor de acces la spațiile respective, zone ce se regăsesc în cadrul tâmplărilor sau deasupra acestora, unde s-a format un parament special. În aceste cazuri firmele vor putea fi prevăzute la dimensiunile prevăzute de zona de amplasare în cadrul fațadei. Firmele realizate din litere separate nu vor depăși 35 de cm înălțime.
- Tot pentru acest tip de spații este permisă amplasarea firmelor discret pe sticla ușii de intrare, însă fără a se dubla firma de pe fațadă. Această prevedere este valabilă pentru spațiile de mici dimensiuni, care nu au vitrină sau au maxim o vitrină.
- Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

Se interzic firmele de tip casetă luminoasă și iluminatul strident și intermitent.

Se interzic firmele realizate în culori stridente și care nu sunt adecvate cadrului construit.

Banere

- Este admisă montarea bannerelor pe fațadele clădirilor, pentru un interval de timp determinat. Amplasarea pe fațadele clădirilor se va realiza ținând cont de arhitectura fațadei, astfel încât să nu acopere ferestre, porți (și orice cale de acces), balcoane, loggii.
- Bannerele vor fi realizate din material de cea mai bună calitate, rezistent la intemperii.
- În înțelesul prezentului regulament, bannerele pot exprima evenimente temporare de interes public și nu anunțuri, sedii de instituții publice sau alte societăți sau mesaje electorale.
- Este interzisă montarea bannerelor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.
- Este interzisă montarea bannerelor în locuri în care se afectează vizibilitatea în trafic sau asupra perspectivelor valoroase.

Mesh-uri

- Este admisă montarea mesh-urilor pe fațadele clădirilor, pentru un interval de timp determinat de restaurarea fațadelor respective.
- Pentru clădirile monument istoric mesh-urile vor fi inscripționate cu desenul fațadei clădirii, asigurându-se iluminatul arhitectural. Pentru celelalte clădiri, mesh-urile vor avea o culoare deschisă.
- Mesh-urile cu mesaje publicitare se pot amplasa în zona calcanelor, respectându-se aspectul exterior al clădirilor prin dimensiuni, poziționare și grafică.
- Este interzisă montarea mesh-urilor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.

Panouri mobile

- Este admisă amplasarea panourilor mobile (pliabile) pe domeniul public aferent spațiului a cărui activitate o promovează, astfel încât să se respecte următoarele condiții:
- amplasarea se va face pe aceeași parte a trotuarului
- prin amplasare se vor asigura minim două fluxuri de circulație libere (1,10m) pe trotuar
- Panourile vor fi realizate cu dimensiunile 50x90 cm.
- Este interzisă amplasarea panourilor mobile fără respectarea prevederilor admise cu condiții.

Iluminatul fațadelor

- Iluminatul fațadelor se referă la accentele de lumină necesare marcării acceselor în imobile. În funcție de tipologia arhitecturală a construcțiilor, la intrări se vor monta corpuri de iluminat.
- Montarea va ține cont de compoziția fațadelor.

Iluminatul arhitectural

- Iluminatul arhitectural al diferitelor construcții este necesară pentru marcarea pe timp de noapte al unor obiective de interes public asupra cărora există un interes general.
- Iluminatul arhitectural nu trebuie să creeze distorsiuni de percepție asupra volumului construit, de aceea se va realiza în mod global, cu lumină difuză și temperatură caldă. În funcție de arhitectura clădirii se vor alege și accentele de lumină din aceeași gamă de temperatură, cu intensitate mai mare.
- Sunt permise spectacolele de lumini pe clădiri pe o perioadă determinată, în cadrul unor evenimente.
- Se interzice iluminatul arhitectural care distorsionează arhitectura clădirii.
- Se interzice iluminatul arhitectural în culori stridente sau care sunt neadecvate Ansamblului Urban Arad (roz, mov, galben, etc.)

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Construcția existentă este în curs de autorizare pentru demolare.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se vor pastra solutiile propuse in *PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 198/2020* privind circulatia auto si pietonala la incinta propusa spre reglementare, si anume:

"Soluția urbanistică propusă la nivelul circulațiilor va fi alcătuită doar din alei pietonale, deoarece amenajarea accesului auto în incinta ar reduce suprafața scuarului amplasat în Piața Luther. Conform Legii nr. 47/19.03.2012 pentru modificarea și completarea Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, art. 5, alin. 4 : «persoanele fizice (...) au următoarele obligatii : « să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi ».

Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafața scuar existent= 67,03mp) conform leg. 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde." De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare). Necesarul estimat de locuri de parcare conform HGR 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (conform art. 5.1.1.a)-1 loc de parcare pentru 10-40 salariați) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun).

Alegerea și amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avându-se în vedere capacitatea parcajului corespunzător cu numărul necesar de locuri calculate. Amplasarea parcajului poate fi pe domeniul public, conform reglementărilor sistemului municipal de parcare. Aceste aspecte au fost menționate în P.U.Z.C.P. aprobat (art.27.1.11)".

4.8 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

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

4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Se vor respecta prescripțiile Puz-ului aprobat prin HLCM nr. 124/14.05.2010: „P.U.Z.C.P. – Zona Monumente Protejate” referitoare la aspectul exterior al construcțiilor noi, si anume:

Intervenții admise cu condiții:

Realizarea de construcții noi în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care acestea se realizează.

Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează.

Intervenții interzise:

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice.

Se vor respecta prescripțiile Puz-ului aprobat prin HLCM nr. 198/28.05.2020: " Construire imobil funcțiuni mixte, birouri si locuinte", si anume:

Funcțiuni permise: Funcțiuni mixte - birouri si locuire.

4.10 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Nu este cazul.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz).

Nu este cazul.

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Vor exista intervenții în afara incintei: în primă fază pe durata execuției imobilului se va amenaja un acces auto temporar, cu condiția ca la finalizarea lucrării, spațiul verde să fie adus la starea lui inițială, amenajat cu ajutorul specialiștilor în domeniu.

La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (care să nu depășească 6,70 mp ceea ce reprezintă 10% din suprafața scuarului existent = 67,03 mp). Conform legii nr. 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

Pe terenul studiat, se vor amenaja spații verzi, cu un procent minim de 15% pentru zona de birouri cu rol decorativ și de protecție, adică minim 38,55 mp, suprafața ce se încadrează în art. 6.1.2 din HGR 525/1996.

Pentru locuire, conform art. 6.8 din HGR 525/1996, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/ locuitor.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul

4.14 Lucrari necesare de sistematizare verticala

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 și/sau să afecteze imobilele învecinate.

Pe proprietate se vor amenaja zone verzi în proporție de min. 15% din totalul suprafeței terenului, respectiv minim 38,55 mp.

Aleile pietonale de pe amplasament se vor realiza cu pavele din beton sau piatra naturală.

4.15 Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Alinierea constructiilor:

Se propune amplasarea construcției cu următoarele retrageri:

- La sud: se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul stradal al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 – Parohia evanghelică.
- La nord: se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente.
- La vest: retragere minim 3,70 m.
- La est: retragere minim 3,00 m.

În afara zonei de constructibilitate propusă prin prezenta documentație, se pot construi elemente de signalistică de tip totem., panou publicitar, mesh, etc, și împrejmuire perimetrală.

Inaltimea constructiilor:

Regimul de înălțime propus este maxim P+2E, cu o înălțime maximă la cornisa de 10,60 m și o înălțime maximă a construcției la coama de 13,50 m.

Înălțimea construcției propuse se încadrează în reglementările PUZ-ului elaborat anterior pentru acest teren, aprobat prin HCLM nr. 198/2020.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului construit existent;

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Procentul de ocupare al terenului:

Solutia propusa prin prezenta documentatie se incadreaza in procentul de ocupare al terenului reglementat prin PUZ „ CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUIRE” aprobat cu HCLM nr. 198/2020, si anume: POT maxim propus: 58,67%

Constructia propusa prin prezenta documentatie va avea o suprafata construita de 132,00 mp, respectiv un P.O.T de 51,36%.

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

Solutia propusa prin prezenta documentatie se incadreaza in coeficientul de utilizare al terenului reglementat prin PUZ „ CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUIRE” aprobat cu HCLM nr. 198/2020, si anume: CUT maxim propus: 1,56.

Prin prezenta documentatie, C.U.T. propus: 1,54.

4.17 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Se vor pastra solutiile propuse in *PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 198/2020* privind asigurarea utilitatilor la amplasamentul reglementat prin prezenta documentatie, si anume:

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă pentru imobilul propus se va face printr-un branșament nou, la rețeaua existentă, în conformitate cu reglementările din avizul S.C. Compania de Apa S.A..

Canalizare menajeră

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public existent de canalizare menajeră si pluvială.

Racordarea imobilului la sistemul public de canalizare menajeră și pluvială se va face prin cămine de racord.

Instalațiile exterioare de canalizare menajeră și pluvială se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional către rețeaua publică existentă în zonă. Apele evacuate sunt compatibile cu rețeaua de canalizare pluvială în care se vor deversa conform NTPA 002/ 2002.

Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând imobilului propus se solicită realizarea unei alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală termică, amplasată în spațiul tehnic special prevăzut în acest scop, iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament la rețeaua publică de electricitate.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA), pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad.

4.18 Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	7.383,71	35,46%	7.251,71	34,835
2	INSTITUTII PUBLICE	1.280,80	6,15%	1.280,80	6,15%
3	IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	0,64%
4	ALEI PIETONALE	2.549,81	12,25%	2.594,26	12,46%
5	ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	6.168,64	29,63%	6.168,64	29,63%
6	ZONE VERZI (INCLUSIV CURTI INTERIOARE)	3.437,04	16,51%	3.392,59	16,29%
	TOTAL GENERAL	20.820,00	100%	20.820,00	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36%	-	-
2	IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	51,36%
3	ALEI PIETONALE	42,00	16,34%	86,45	33,64%
4	ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30%	38,55	15,00%
	TOTAL GENERAL	257,00	100%	257,00	100%

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Principala consecinta a realizarii constructiei propuse (imobil functiuni mixte , birouri si locuire) este utilizarea a unui teren valoros din zona centrala a municipiului Arad, ocupat in prezent cu cladiri fara valoare arhitecturala, intr-o stare tehnica mediocra.

Constructia propusa va aduce un plus de valoare zonei. Se va intregi simetria pietei Luther, un teren similar celui reglementat, aflat in oglinda fata de axa de simetrie a pietei, a fost edificat in anii 80, cu o cladire de locuit P+4E.

Prin realizarea obiectivului propus prin prezenta documentatie se va igieniza amplasamentul si va contribui la fructificarea zonei generale care ofera premise exceptionale pentru acest tip de functiune.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Se propune construirea unui imobil cu destinația birouri și locuire.

a) Construcții noi:

- Imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuire, regim de înălțime max. P+2E, Sc. maxim= 132 mp, Sc. desf. maxim: 396 mp;

b) Alei pietonale;

c) Amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

d) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului Arad, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri.

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

- aprobarea PUD prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea- prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții- a unor soluții arhitectural- peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

**Intocmit,
arh. Andreea TUTU**

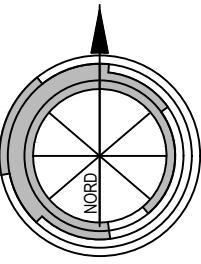
Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI RUR –B,C,D,E,F,G



Parcela(13)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526340.627	216149.363	11.059
2	526335.263	216159.034	14.661
3	526322.316	216152.154	6.582
4	526325.568	216146.431	3.805
5	526327.355	216143.072	2.407
6	526328.485	216140.947	0.147
7	526328.616	216141.013	2.991
8	526329.925	216138.324	0.190
9	526329.770	216138.214	1.801
10	526330.629	216136.631	14.901
11	526343.736	216143.719	3.517
12	526342.046	216146.804	2.926

S(13)=257.40mp P=64.987m



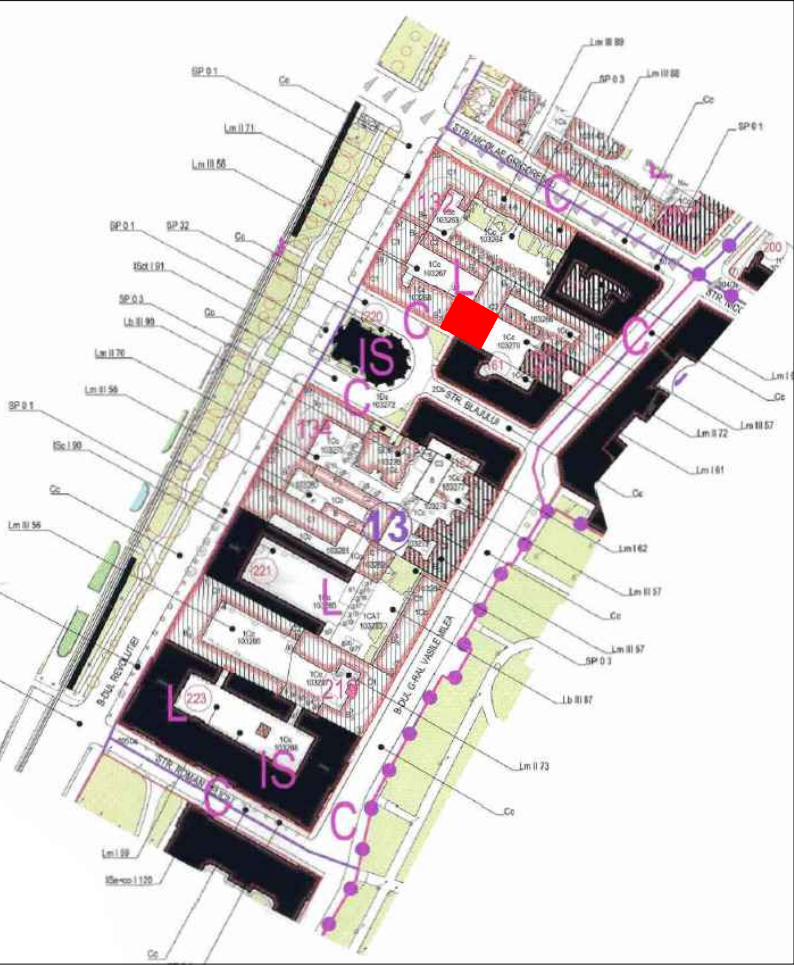
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE

jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
1:5000

PLAN DE INCADRARE IN PUZCP ARAD,
ZIR 3, SIR 13



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, conf. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

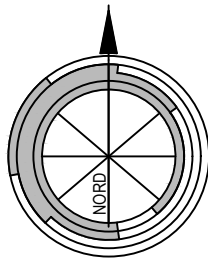
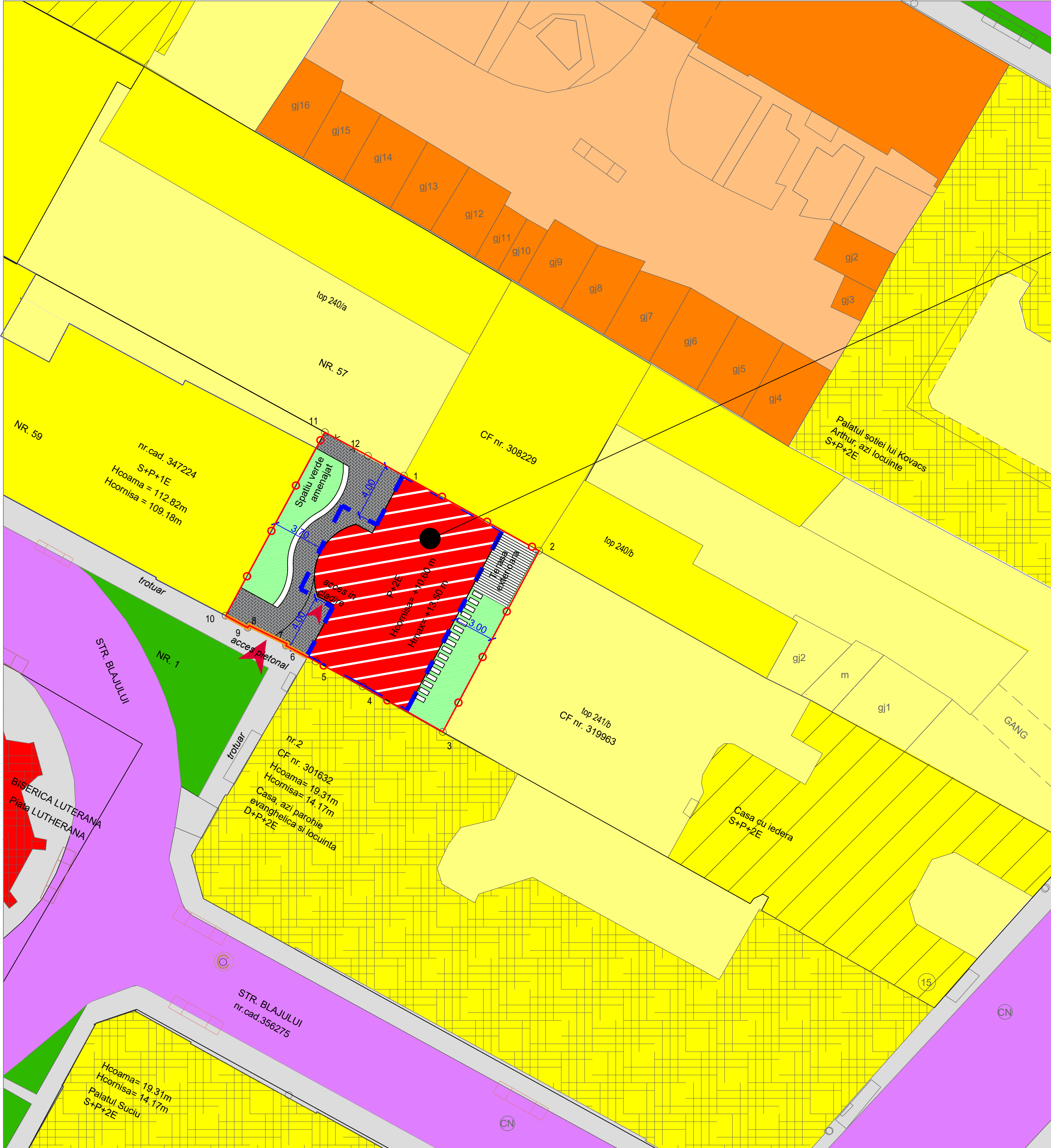
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E - EXISTENT
- CLADIRI CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala) - EXISTENT
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE - EXISTENT
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT / INSTITUTII PUBLICE - EXISTENT
- ZONE VERZI - EXISTENT

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	MP	%
1 CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE	7.383,71	35,46%
2 INSTITUTII PUBLICE	1.280,80	6,15%
3 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-
4 ALEI PIETONALE	2.549,81	12,25%
5 ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	6.168,64	29,63%
6 ZONE VERZI (INCLUSIV CURȚI INTERIOARE)	3.437,04	16,51%
TOTAL GENERAL	20.820,00	100%

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14-BRDE-0205-V189-5550-0200. tel.0749111572, fax.03577402363		BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA	
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE		PR. NR.: 199/2021	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		FAZA: P.U.D.	
Proiectat: arh. Andreea TUȚU		NR. PLANSA: 01 A	
Desenat: arh. Andreea TUȚU		SITUATIA EXISTENTA	
SCARA: 1:500 1:5 000		OBIECT: DENUMIRE PLANSA:	
iun. 2021			



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE
jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE P+2E
Hcomisa = +10.60 m
Hmax = +13.50 m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	7.383,71	35,46%	7.515,71	36,10%
2	INSTITUTII PUBLICE	1.280,80	6,15%	1.280,80	6,15%
3	IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	0,63%
4	ALEI PIETONALE	2.549,81	12,25%	2.330,26	11,19%
5	ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	6.168,64	29,63%	6.168,64	29,63%
6	ZONE VERZI (INCLUSIV CURTI INTERIOARE)	3.437,04	16,51%	3.392,59	16,30%
TOTAL GENERAL		20.820,00	100%	20.820,00	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36%	-	-
2	IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	51,36%
3	ALEI PIETONALE	42,00	16,34%	86,45	33,64%
4	ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30%	38,55	15,00%
TOTAL GENERAL		257,00	100%	257,00	100%

INCINTA REGLEMENTATA

	EXISTENT	PROPOS CONFORM PUZ "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT" APROBAT PRIN H.C.L.M. nr. 198/202	PROPOS
P.O.T.	51,36%	58,67%	51,36%
C.U.T.	0,51	1,56	1,54

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, conf. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- IMPREJMUIRE PROPU SA

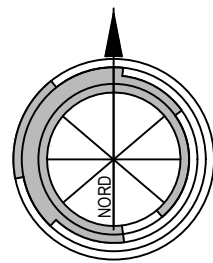
CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE DE INCINTA- PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E - EXISTENT
- CLADIRI CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala) - EXISTENT
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE - EXISTENT
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT / INSTITUTII PUBLICE - EXISTENT
- IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - PROPOS
- ZONE VERZI - EXISTENT
- SPATIU VERDE AMENAJAT - PROPOS
- ACCES PIETONAL PE PARCELA

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA		
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE		PR. NR.: 199/2021
Proiectat: arh. Andreea TUȚU			ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad		FAZA: P.U.D.
Desenat: arh. Andreea TUȚU			SCARA: 1:200	OBJECT: DENUMIRE PLANSĂ: POSIBILITATI DE MOBILARE	
			iun. 2021	NR. PLANSĂ: 02.1 A	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE
jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad
2 REGLEMENTARI URBANISTICE

IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE P+2E
Hcomisa = +10.60 m
Hmax = +13.50 m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII DE LOCUINTE	7.383,71	35,46%	7.251,71	34,83%
2 INSTITUTII PUBLICE	1.280,80	6,15%	1.280,80	6,15%
3 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	0,64%
4 ALEI PIETONALE	2.549,81	12,25%	2.594,26	12,46%
5 ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	6.168,64	29,63%	6.168,64	29,63%
6 ZONE VERZI (INCLUSIV CURTI INTERIOARE)	3.437,04	16,51%	3.392,59	16,29%
TOTAL GENERAL	20.820,00	100%	20.820,00	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36%	-	-
2 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	-	-	132,00	51,36%
3 ALEI PIETONALE	42,00	16,34%	86,45	33,64%
4 ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30%	38,55	15,00%
TOTAL GENERAL	257,00	100%	257,00	100%

INCINTA REGLEMENTATA

	EXISTENT	PROPUS CONFORM PUZ "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT" APROBAT PRIN H.C.L.M. nr. 198/202	PROPUS
P.O.T.	51,36%	58,67%	51,36%
C.U.T.	0,51	1,56	1,54

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, conf. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

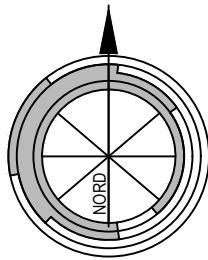
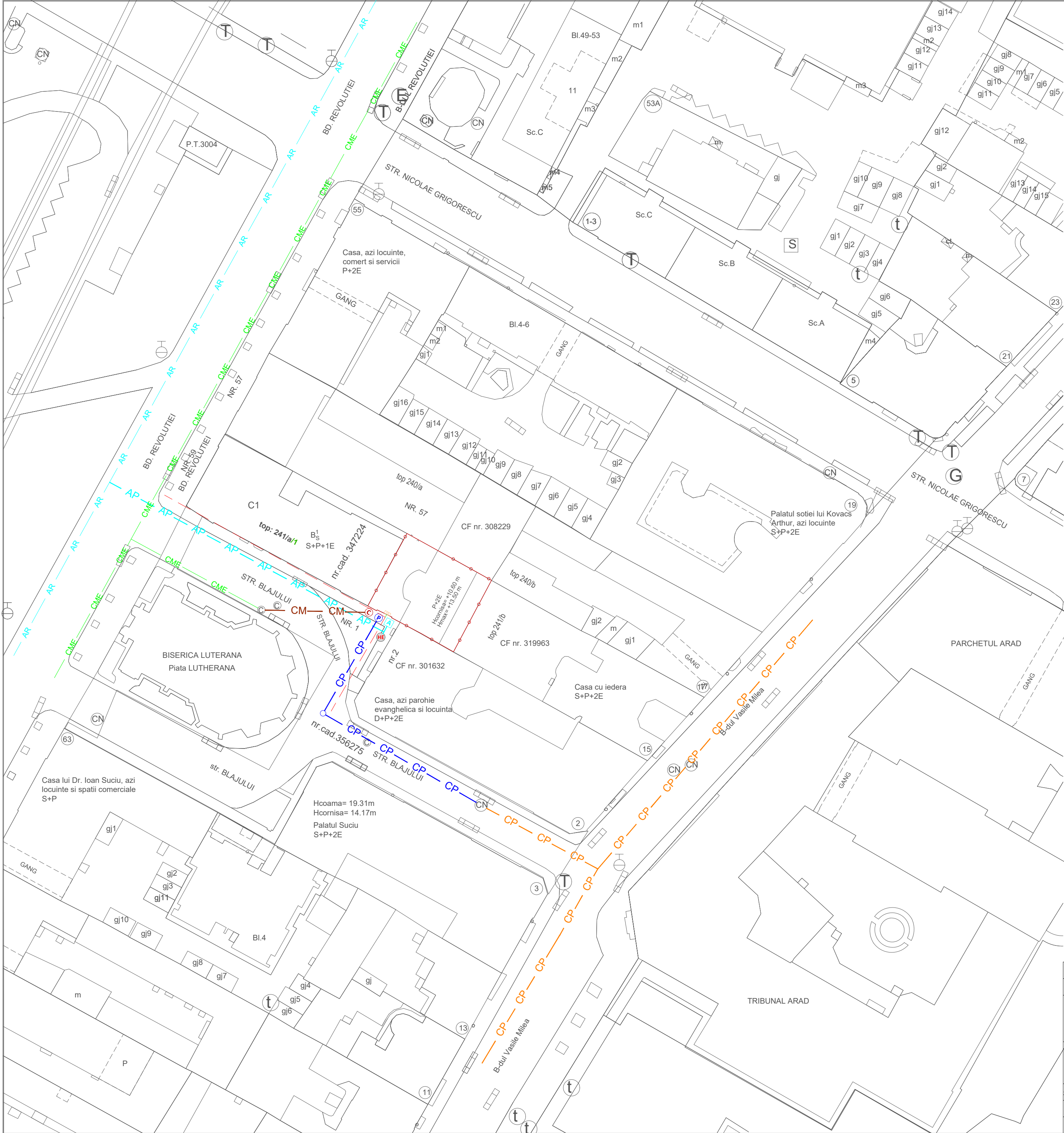
CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E - EXISTENT
- CLADIRI CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala) - EXISTENT
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE - EXISTENT
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT / INSTITUTII PUBLICE - EXISTENT
- IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - PROPUS
- ZONE VERZI - EXISTENT
- ACCES PIETONAL PE PARCELA

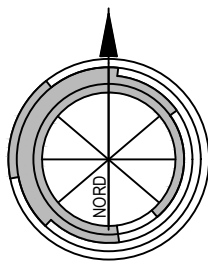
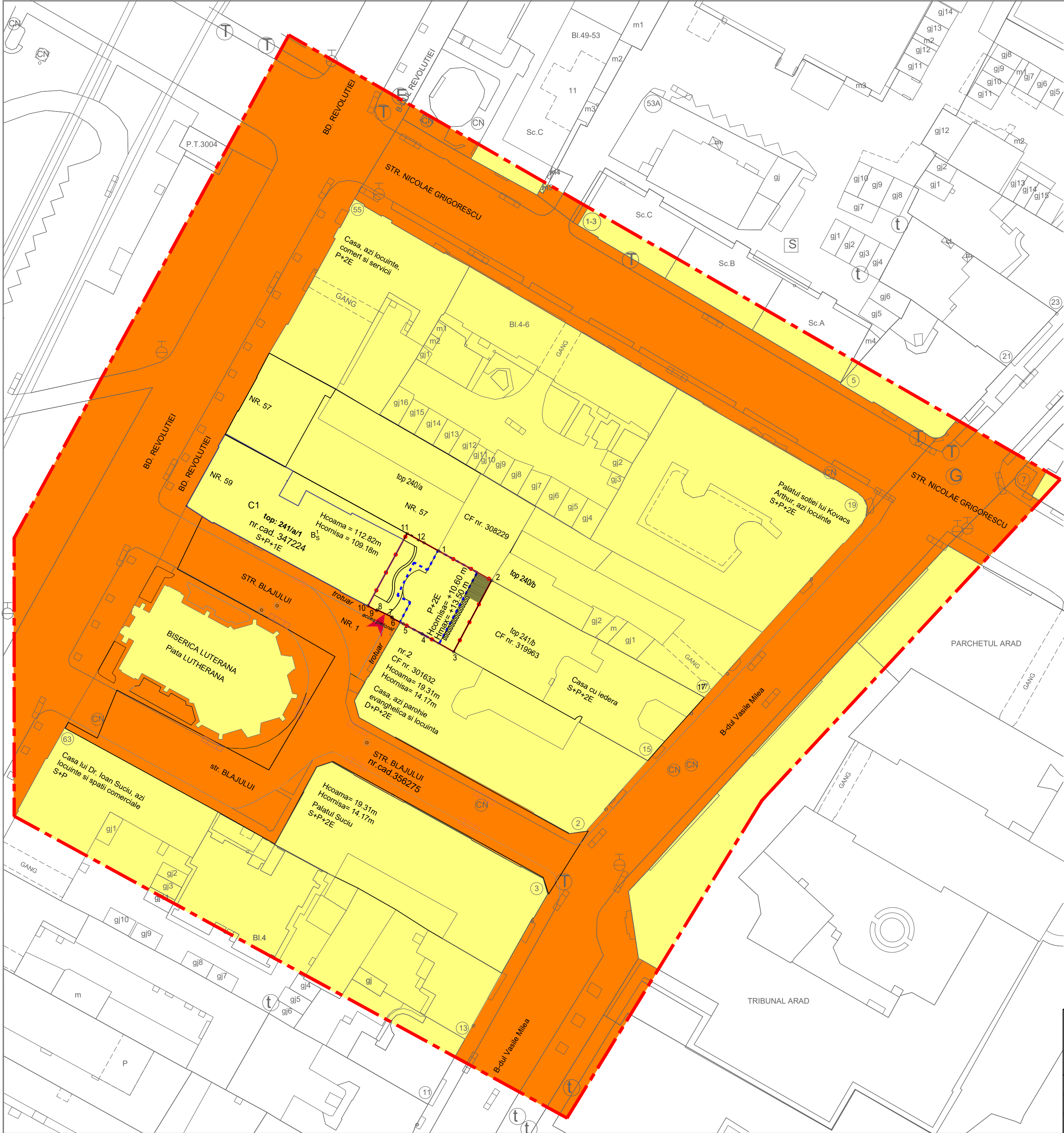
PROIECTANT: TARA PLAN S.r.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE	
Proiectat: arh. Andreea TUȚU			ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad	
Desenat: arh. Andreea TUȚU			SCARA: 1:500	
			iun. 2021	
			OBJECT: REGLEMENTARI URBANISTICE	
			PR. NR.: 199/2021	
			FAZA: P.U.D.	
			NR. PLANSA: 02 A	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE
jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad
3 REGLEMENTARI EDILITARE

- CME Retea de canalizare apa uzata menajera EXISTENTA
- AR Retea de alimentare cu apa EXISTENTA
- CP Retea de canalizare apa pluviala EXISTENTA
- CM Retea de canalizare menjaera PROIECTATA
- AP Retea de alimentare cu apa PROIECTATA
- CP Retea de canalizare pluviala PROIECTATA
- A Camin de bransament PROPUS, pentru racordul la retea
stradala de alimentare cu apa proiectata
- C Camin de racord PROPUS, pentru racordul la retea
stradala de canalizare menajera proiectata
- P Camin de racord PROPUS, pentru racordul la retea
stradala de canalizare pluviala proiectata
- HE Hidrant exterior DN80 - PROPUS
- Linie electrica subterana existenta - les 0,4kw
- - - Linie electrica subterana propusa
- FB Firida de bransament propusa

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Verificator:					
PROIECTANT GENERAL S. C. TARA PLAN S. R. L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200.				Denumire proiect: "PUD SI AC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE-BIROURI SI LOCUINTE"	NR 44/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015				Beneficiar: CIACHIR AMALIA MARIA	FAZA PUD+DTAC
Sef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI				Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. BLAJULUI, NR. 5, CF NR 347225	
Proiectat: ing. PUI CRISTIAN			SCARA 1:500	Obiect: INSTALATII ELECTRICE/ SANITARE	PLANSA 03ED
Desenat: ing. PUI CRISTIAN			03. 2022	Denumire plansa: REGLEMENTARI EDILITARE	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE
jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5,
C.F. nr. 347225 Arad
4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

INCINTA REGLEMENTATA			
	EXISTENT	PROPOS CONFORM PUZ "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT" APROBAT PRIN H.C.L.M. nr. 198/202	PROPOS
P.O.T.	51,36%	58,67%	51,36%
C.U.T.	0,51	1,56	1,54

LEGENDA

LIMITE

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 257 mp, conf. C.F. nr. 347225 Arad
Teren proprietate CIACHIR AMALIA MARIA

LIMITA ZONA STUDIATA S = 20 820 mp

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

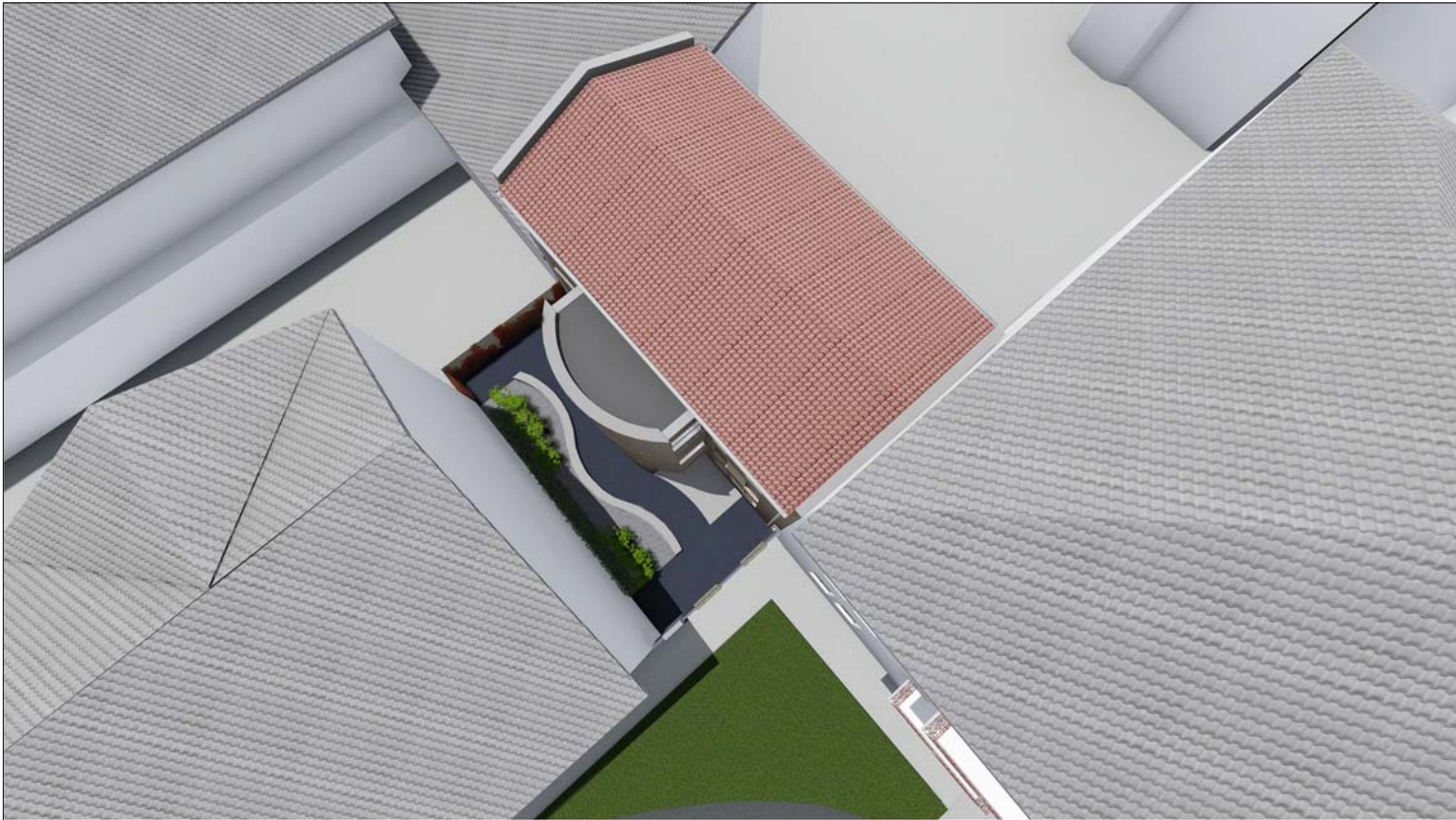
PROPRIETATEA PUBLICA

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATEA PRIVATA

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROIECTANT: TARA PLAN S.r.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA	
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE			PR. NR.: 199/2021	
ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad			FAZA: P.U.D.	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	OBIECT: DENUMIRE PLANSA: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	
Proiectat:	arh. Andreea TUȚU	iun. 2021	NR. PLANSA: 04 A	
Desenat:	arh. Andreea TUȚU			



PROIECTANT:			BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA		
 TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE		PR. NR.: 199/2021
			ADRESA: Jud. Aarad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad		
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:500	OBIECT:	FAZA: P.U.D.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU			DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA:
Desenat:	arh. Andreea TUTU		iun. 2021	ILUSTRARE URBANISTICA	05 A

Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 9:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 9:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 9:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 9:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 10:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 10:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 10:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 10:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 11:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 11:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 11:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 11:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 12:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 12:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 12:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 12:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 13:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 13:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 13:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 13:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 14:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 14:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 14:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 14:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 15:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 15:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 15:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 15:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 16:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 16:00 Studiu cu insertia obiectivului propus												
Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 16:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Vara 21 Iunie Ora 16:30 Studiu cu insertia obiectivului propus												
LEGENDA CONTUR UMBRA CLADIRE PROPUȘA LIMITA DE PROPRIETATE													
STUDIUL DE INSORIRE - SOLSTITIUL DE VARA - 21 Iunie Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire studiază influența și efectele obiectivului propus "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUIRE" de pe str. Blajului nr. 5 în relație cu imobil str. Blajului nr. 1, fațada estică a acestuia. Casa Parohială Evanghelică, str. Blajului nr. 2, cu hcm=14,17 m; hcoam=19,31 m, produce un con de umbră în care noua construcție este complet integrată. Fața de situația existentă imobilul propus prin prezentul proiect nu produce efecte suplimentare. Insertia obiectivului pe str. Blajului nr. 5, în regim de înălțime P+2E se propune în continuarea imobilului existent pe str. Blajului nr. 2 - actualmente Casa Parohială Evanghelică în regim de înălțime D+P+2E. Se propune amplasarea construcției cu următoarele retrageri: La sud: se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul străzii al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 - Casa Parohială Evanghelică. La nord: se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fara a afecta structura de rezistență a construcției existente. La vest: retragere minim 3,70 m. La est: retragere minim 3,00 m. În imaginea alăturată este prezentat și un studiu paralel între: situația iluminării naturale la Solstițiu de Vara - 21 Iunie a clădirii de la adresa str. Blajului nr. 1, mai precis fațada estică a acesteia FARA obiectivul propus pe str. Blajului nr. 5 și situația iluminării naturale la Solstițiu de Vara - 21 Iunie a clădirii de la adresa str. Blajului nr. 1, mai precis fațada estică a acesteia CU obiectivul propus pe str. Blajului nr. 5. Concluzia prezentului Studiu de Insorire este: proiectul propus nu modifica insorirea actuala în relație cu imobilul învecinat situat pe str. Blajului, nr.1.													
PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, RO 310010, Tel. 0361 312123/2396, CUI RO 38032512 BEO Arad- 401480CE.D005.V189.5559.0200. tel.0746111571, fax.0571402363 Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI Proiectat: arh. Andreea TUTU Desenat: arh. Andreea TUTU	BENEFICIAR: CIACHIR AMALIA - MARIA <table><tr><td>DENUMIRE PROIECT:</td><td>PR. NR.:</td></tr><tr><td>CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUIRE</td><td>199/2021</td></tr><tr><td>ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad</td><td>F.AZ:</td></tr><tr><td>SCARA: -</td><td>OBIECT: P.U.D.</td></tr><tr><td>DENUMIRE PLANSA:</td><td>NR. PLANSA: S. 01</td></tr><tr><td>jun. 2021</td><td>STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE VARA - 21 Iunie</td></tr></table>	DENUMIRE PROIECT:	PR. NR.:	CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUIRE	199/2021	ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad	F.AZ:	SCARA: -	OBIECT: P.U.D.	DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA: S. 01	jun. 2021	STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE VARA - 21 Iunie
DENUMIRE PROIECT:	PR. NR.:												
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUIRE	199/2021												
ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad	F.AZ:												
SCARA: -	OBIECT: P.U.D.												
DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA: S. 01												
jun. 2021	STUDIUL DE INSORIRE SOLSTITIUL DE VARA - 21 Iunie												

Solstițiu de Iarnă 21 Decembrie Ora 9:00 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Iarnă 21 Decembrie Ora 9:00 Studiu cu insertia obiectivului propus	LEGENDA — CONTUR UMBRA CLADIRE PROPUȘA — LIMITA DE PROPRIETATE STUDIUL DE INSORIRE - SOLȘTITIU DE IARNĂ - 21 DECEMBRIE Incepând cu ora 16:30 soarele începe să apună, influențându-l dintr-o perspectivă nefind relevantă. Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire studiază influența și efectele obiectivului propus "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUIRE" de pe str. Blajului nr. 5 în relație cu imobilul str. Blajului nr. 1, fațada estică a acestuia. Casa Parohială Evanghelică, str. Blajului nr. 2, cu hcm=14,17 m; hcoam=19,31 m, produce un con de umbră în care noua construcție este complet integrată. Fata de situația existentă imobilul propus prin prezentul proiect nu produce efecte suplimentare. Insertia obiectivului pe str. Blajului nr. 5, în regim de înălțime P+2E se propune în continuarea imobilului existent pe str. Blajului nr. 2 - actualmente Casa Parohială Evanghelică în regim de înălțime D+P+2E. Se propune amplasarea construcției cu următoarele retrageri: La sud: se va alipi de construcția existentă aflată la sud de amplasament, se va prelua aliniamentul străzii al construcției existente pe str. Blajului nr. 2 - Casa Parohială Evanghelică. La nord: se va amplasa pe limita nordică a proprietății, prin alipire la calcanul existent, fara a afecta structura de rezistență a construcției existente. La vest: retragere minim 3,70 m. La est: retragere minim 3,00 m. În imaginile alaturate este prezentat și un studiu paralel între: situația iluminării naturale la Solstițiu de Iarnă - 21 Decembrie a clădirii de la adresa str. Blajului, nr. 1, mai precis fațada estică a acestuia FARA obiectivul propus pe str. Blajului nr. 5 și și situația iluminării naturale la Solstițiu de Iarnă - 21 Decembrie a clădirii de la adresa str. Blajului, nr. 1, mai precis fațada estică a acestuia, CU obiectivul propus pe str. Blajului nr. 5. Concluzia prezentului Studiu de Insorire este: proiectul propus nu modifică insorirea actuală în relație cu imobilul învecinat situat pe str. Blajului, nr.1.
Solstițiu de Iarnă 21 Decembrie Ora 9:30 Studiu fara insertia obiectivului propus	Solstițiu de Iarnă 21 Decembrie Ora 9:30 Studiu cu insertia obiectivului propus	
Solstițiu de Iarnă 21 Decembrie Ora 10:00 Studiu fara insertia obiectivului propus		