



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 397
din 27 iulie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă,
Județul Arad, Municipiul Arad,
prelungirea străzii Mierlei, identificat prin C.F. nr. 340551 – Arad,
Suprafață totală = 35.950 mp, beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 48310/A5/17.06.2022 și prin Referatul de aprobare nr. 34937/29.04.2022 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism menționată mai sus,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 32069/A5/29.04.2022, 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. 48306/A5/17.06.2022 și Raportul nr. 34935/A5/29.04.2022 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism menționată mai sus, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 23 din 17.06.2022,

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,

Luând în considerare 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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru și 7 abțineri (23 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), 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 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 Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent: Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatăre mlaștină existentă, Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei, indentificat prin C.F. nr. 340551 - Arad, Suprafața totală = 35.950,00 mp, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;

2.Elaborator: S.C. Plasis S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

3.Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime Ds(S)+P+1E+M).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parceta 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement.

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construi:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construi.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345 mp și 6800 mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agrement Z3;

-P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulații Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agrement Z3;

-C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulații Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agrement Z3;

-Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

5. Zone verzi:-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-minim 70% pentru subzona agrement Z3;

-minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulații Z4;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiela investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau

realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Teodorescu Mădălina-Mihaela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Nr. 245/17.06.2022 ediția 1 revizia 1

HOTĂRÂREA Nr. _____

din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatore mlaștină existentă,

Județul Arad, Municipiul Arad,

prelungirea străzii Mierlei, identificat prin C.F. nr. 340551 – Arad,

Suprafață totală = 35.950 mp, beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 48310/A5/17.06.2022 și prin Referatul de aprobare nr. 34937/29.04.2022 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism menționată mai sus,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 32069/A5/29.04.2022, 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. 48306/A5/17.06.2022 și Raportul nr. 34935/A5/29.04.2022 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism menționată mai sus, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 23 din 17.06.2022,

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,

Luând în considerare 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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 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), 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 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 Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent: Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatore mlaștină existentă,

Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei, indentificat prin C.F. nr. 340551 - Arad, Suprafața totală = 35.950,00 mp, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;

2.Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

3.Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime $Ds(S)+P+1E+M$).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parcela 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate

comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement.

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345 mp și 6800 mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

2. Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agrement Z3;
- P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulații Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agrement Z3;
- C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulații Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

- Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agrement Z3;
- Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

5. Zone verzi:-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
 - minim 70% pentru subzona agrement Z3.
 - minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulații Z4:

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Teodorescu Mădălina-Mihaela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 48310/A5/17.06.2022

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot = 35.950 mp,
beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

1. Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 32069/18.04.2022, de către beneficiarul menționat mai sus, cât și completările solicitate depuse cu nr. 39785/13.05.2022,
- referatul de aprobare nr. 34937/29.04.2022 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism menționată mai sus,
- raportul de specialitate nr..... din și raportul nr 34935/A5/29.04.2022 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism menționată mai sus, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal
- raportul informării și consultării publicului nr. 32069/A5/29.04.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 590 din 26 martie 2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime Ds(S)+P+1E+M).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;

- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parcela 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement.

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;

- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr.11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345mp și 6800mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agrement Z3;

-P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulații Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agrement Z3;

-C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulații Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agrement Z3;

-Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

5. Zone verzi:-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

- minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- minim 70% pentru subzona agrement Z3.
- minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulații Z4:

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent: ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ, Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei, conform extras C.F. nr. 340551 – Arad, Stot = 35.950 mp, beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot = 35.950 mp,
beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

1. Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

Încadrarea în localitate

Incinta studiată este situată în teritoriul administrativ al Municipiului Arad, în intravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a Cartierului Grădiște, cu acces din prelungirea străzii Mierlei.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Situația existentă:

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia, la limita zonei construite a cartierului Grădiște, UTR 26, conform PUG aprobat.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Cometei;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 - Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 - Arad;

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

1. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Parcela cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad are categoria de folosință arabil în intravilan. Conform PUG Arad se găsește în UTR 26. Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;
- subzonă depozitare și industrie;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare;
- P.O.T. maxim 40%;
- C.U.T. maxim 1,05;

În zonă a fost aprobată o documentație de urbanism:

-prin H.C.L.M. Arad nr. 276/2015 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă rezidențială și funcțiuni complementare Arad, str. Mierlei nr.98, beneficiar SC SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL.

S-au aprobat următoarele condiții de construire:

-funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 –locuințe colective (4.779 mp) –cca 35 apartamente,

a.POT max 30%;

b.CUT max 1,25;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m;

d.Min două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Subzona Z2 –locuințe individuale (735 mp) –3 loturi (min.200 mp un lot)

a.POT max 40%;

b.CUT max 1,05;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m;

d.Zone verzi amenajate min 25% din suprafața totală a incintei reglementate.

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente:

Reglementări urbanistice propuse:

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;

- servicii - birouri specializate - diverse profesii;

(ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative etc.);

- servicii medicale - clinici;

- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;

- scese pietonale, carosabile, parcaje;

- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;

- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona

rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime Ds(S)+P+1E+M).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parcele 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement.

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345mp și 6800mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agrement Z3;

-P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulației Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agrement Z3;

-C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulației Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agrement Z3;

-Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

5. Zone verzi:-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-minim 70% pentru subzona agrement Z3.

-minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulației Z4:

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare

funcționării noii zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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

SUBZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale:

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 5,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat) cu condiția integrării zonei construite la front în volumul principal;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât $H/2$;
- se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate;
- Parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 5m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $h/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este $Ds(S)+P+1E+M$, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

SUBZONA 2 – parcele rezidențiale colective:

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 6,00m, dar nu mai puțin decât $h/2$;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $h/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este $P+2E+M / Er$, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m.

- SUBZONA 3 – agrement

- Retragerile minime pentru amenajările constructive cu regim maxim de înălțime $P+M/Er$
- sunt de minim 3m față de limitele de proprietate, implicit de $H/2$, în cazul în care clădirea depășește înălțimea de 6m;
- Amenajările neconstructive (locuri de joacă, montarea de mobilier urban, terenuri de sport) vor păstra o distanță de minim 1m față de perimetrul parcelei cu funcțiunea de agrement.

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa Reglementări Urbanistice. În acest caz amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de implantare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament). În cazul reparcelării, în cazul fiecărui lot obținut se vor respecta P.O.T.-ul și C.U.T.-ul stabilite la nivel de ansamblu pentru fiecare funcțiune în parte.

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

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

Circulația:

Accese carosabile și pietonale:

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare atât la strada Mierlei cu acordul proprietarilor, cât și la prelungirea străzii Cometei, urmărindu-se o circulație auto facilă și fluentă.

Deservirea rutieră se face:

1. racordul cu strada Mierlei (cu acordul proprietarilor) cu lățimea carosabilului de 7 m (3,5 m / sens), având secțiune totală de 12 m. Această stradă are o lungime de 1,5 km, deservind atât funcțiunile de servicii și comerț, depozitare și producție ușoară, cât și cele rezidențiale. Se propune realizarea unei bucle de întoarcere descentrată, având raza exterioară de 8,00 m și lățimea carosabilului de 5,00 m. Aceasta va asigura fluiditatea circulației în interiorul ansamblului propus.

2. racordul cu strada Cometei (aceasta având lățimea carosabilului de 5 m, dublu sens, deservind parcelele rezidențiale și terenurile cu destinație agricolă învecinate). Se intenționează cedarea unei suprafețe de teren (278 mp) în vederea asigurării unei secțiuni adecvate și a unui trafic fluent pe strada Cometei în dreptul parcelei reglementate. Se propune o secțiune totală de 14,00 m (însușind două benzi de circulație a câte 3,50 m, spațiu verde cu lățime de 2,00 m și trotuar cu lățime de 1,50 m spre frontul terenului reglementat).

Profilul transversal este de 12,00 m pentru străzile propuse și constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde de aliniament 2 x 1,10 m;
- trotuar pietonal 2x1,40 m.

Raza prevăzută pentru curbele de racord este de 9 m,

Circulațiile de incintă spre zona de parcaj sunt configurate cu lățimea de 5 m și 6 m.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între 12,00 și 13,00 m.

Parcarea autovehiculelor:

-pentru Z1 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

-pentru Z2 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

-Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 590 din 26 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	328898555/17.12.2020	26.03.2022
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14615/05.10.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625462/05.05.2021	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625463/05.05.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	86/18.06.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	3872/26.02.2021	-

7	O.C.P.I. Arad	PV 2500/2021	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25960/1691/15.12.2020	15.12.2021
9	Delgaz Grid S.A.	212903490/09.03.2021	09.03.2022
10	Telekom Romania Communications S.A.	32/04.03.2021	-
11	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	139139/12.04.2022	-
12	RDS/RCS	555/04.03.2021	26.03.2022
13	STS	13589/31.03.2021	26.03.2022
14	P.M. Arad-Direcția Edilitară (racordare rețele)	80980/Z1/27.11.2020	-
15	ANIF	55/19.03.2021	19.03.2022
16	Gospodărirea apelor A.B.A. Mureș	44/01.07.2021	max. 01.07.2023
17	Acordul ipotecarului S.C. BIRCHIȘ ESTATE S.R.L.	1603/11.04.2022	-
18	Primăria Municipiului Arad – Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	93740/Z1/21.12.2021	-

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.05.2022. S-a emis Avizul tehnic nr..... din

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

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		18.05.2022

VIZA JURIDICĂ
Liliana

Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Teodorescu Mădălina-Mihaela, cu domiciliul în sat Hilița, com. Costuleni, jud. Iași, înregistrată cu nr. 32069/18.04.2022, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 39785/13.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 23 din 17.06.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot=35.950,00 mp,
Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

Inițiator: Teodorescu Mădălina-Mihaela;

Proiectant: S.C. PLASIS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Încadrarea în localitate

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia, la limita zonei construite a cartierului Grădiște, UTR 26, conform PUG aprobat.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Cometei;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 - Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 – Arad.

Zona studiată are o suprafață de 205.600 mp.

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

Parcela cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad are categoria de folosință arabil în intravilan. Conform PUG Arad se găsește în UTR 26. Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;
- subzonă depozitare și industrie;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare;
- P.O.T. maxim 40%;
- C.U.T. maxim 1,05;

În zonă a fost aprobată o documentație de urbanism:

-prin H.C.L.M. Arad nr. 276/2015 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă rezidențială și funcțiuni complementare Arad, str. Mierlei nr.98, beneficiar SC SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL.

S-au aprobat următoarele condiții de construire:

-funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 –locuințe colective (4.779 mp) –cca 35 apartamente,

a.POT max 30%;

b.CUT max 1,25;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m;

d.Min două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Subzona Z2 –locuințe individuale (735 mp) –3 loturi (min.200 mp un lot)

a.POT max 40%;

b.CUT max 1,05;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m;

d.Zone verzi amenajate min 25% din suprafața totală a incintei reglementate.

Reglementări urbanistice propuse:

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime Ds(S)+P+1E+M).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construi:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construi:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parceta 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulației pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement.

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345mp și 6800mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agrement Z3;

-P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulației Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agrement Z3;

-C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulației Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agrement Z3;

-Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

5. Zone verzi:-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-minim 70% pentru subzona agrement Z3.

-minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulației Z4:

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare

funcționării noii zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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

SUBZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale:

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 5,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat) cu condiția integrării zonei construite la front în volumul principal;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât $H/2$;
- se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate;
- Parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 5m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $h/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este $Ds(S)+P+1E+M$, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

SUBZONA 2 – parcele rezidențiale colective:

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 6,00m, dar nu mai puțin decât $h/2$;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $h/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este $P+2E+M / Er$, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m.

- SUBZONA 3 – agrement

- Retragerile minime pentru amenajările constructive cu regim maxim de înălțime $P+M/Er$
- sunt de minim 3m față de limitele de proprietate, implicit de $H/2$, în cazul în care clădirea depășește înălțimea de 6m;
- Amenajările neconstructive (locuri de joacă, montarea de mobilier urban, terenuri de sport) vor păstra o distanță de minim 1m față de perimetrul parcelei cu funcțiunea de agrement.

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa Reglementări Urbanistice. În acest caz amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de implantare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament). În cazul reparcelării, în cazul fiecărui lot obținut se vor respecta P.O.T.-ul și C.U.T.-ul stabilite la nivel de ansamblu pentru fiecare funcțiune în parte.

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

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelilor tehnico-edilitare din zonă.

Circulația:

Accese carosabile și pietonale:

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare atât la strada Mierlei cu acordul proprietarilor, cât și la prelungirea străzii Cometei, urmărindu-se o circulație auto facilă și fluentă.

Deservirea rutieră se face:

1. racordul cu strada Mierlei (cu acordul proprietarilor) cu lățimea carosabilului de 7 m (3,5 m / sens), având secțiune totală de 12 m. Această stradă are o lungime de 1,5 km, deservind atât funcțiunile de servicii și comerț, depozitare și producție ușoară, cât și cele rezidențiale. Se propune realizarea unei bucle de întoarcere descentrată, având raza exterioară de 8,00 m și lățimea carosabilului de 5,00 m. Aceasta va asigura fluiditatea circulației în interiorul ansamblului propus.

2. racordul cu strada Cometei (aceasta având lățimea carosabilului de 5 m, dublu sens, deservind parcelele rezidențiale și terenurile cu destinație agricolă învecinate). Se intenționează cedarea unei suprafețe de teren (278 mp) în vederea asigurării unei secțiuni adecvate și a unui trafic fluent pe strada Cometei în dreptul parcelei reglementate. Se propune o secțiune totală de 14,00 m (însușind două benzi de circulație a câte 3,50 m, spațiu verde cu lățime de 2,00 m și trotuar cu lățime de 1,50 m spre frontul terenului reglementat).

Profilul transversal este de 12,00 m pentru străzile propuse și constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde de aliniament 2 x 1,10 m;
- trotuar pietonal 2x1,40 m.

Raza prevăzută pentru curbele de racord este de 9 m,

Circulațiile de incintă spre zona de parcaj sunt configurate cu lățimea de 5 m și 6 m.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între 12,00 și 13,00 m.

Parcarea autovehiculelor:

-pentru Z1 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

-pentru Z2 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

-Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.05.2022, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin.

(2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 590 din 26 martie 2020, emis de Primarul municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/verif/2ex/LF/SD

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –
”Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă”

Inițiatorii documentației – Teodorescu Mădălina-Mihaela

Amplasament– municipiul Arad, intravilan, prelungirea str. Mierlei, generat de imobilul cu extrasul CF nr. 340551-Arad, în suprafață de 35.950 mp

Proiectant – S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

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

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

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 35740/28.05.2020 și a completărilor ulterioare solicitate, depuse și înregistrate cu numărul 41457/22.06.2020, beneficiarul Teodorescu Mădălina-Mihaela solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010;
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 29.06.2020;
- [anunțul de intenție a fost afișat în data de 25.06.2020 pe panou](#) rezistent la intemperii, cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, [amplasat pe parcela](#) care a generat PUZ-ul, menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor;
- beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită;
- publicul a fost invitat să consulte Studiul de Oportunitate la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în perioada 29.06.2020-13.07.2020 și să transmită observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad;

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 9215/05.02.2021 beneficiarul Teodorescu Mădălina-Mihaela solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z. și R.L.U.;
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 02.03.2021;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 02.03.2021 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru;

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 02.03.2021-16.03.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 9 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ și R.L.U. aferent la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: CF nr. 340568; CF nr. 340606; CF nr. 340513, CF nr. 340531, CF nr. 340514, CF nr. 340533, CF nr. 340573, CF nr. 340574, AGENȚIA DOMENIILOR STATULUI.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată prin telefon decătre d-na Dolanga, la data de 18.03.2021.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 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	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	Arh. Nicoară Ioana		29.04.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 34937/29.04.2022

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot = 35.950 mp,
beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

1. Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 590 din 26 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 34935/ A5 din 29.04.2022

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot = 35.950 mp,
beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

1. Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

Încadrarea în localitate

Incinta studiată este situată în teritoriul administrativ al Municipiului Arad, în intravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a Cartierului Grădiște, cu acces din prelungirea străzii Mierlei.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Situația existentă:

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia, la limita zonei construite a cartierului Grădiște, UTR 26, conform PUG aprobat.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Cometei;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 - Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 - Arad;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Parcela cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad are categoria de folosință arabil în intravilan. Conform PUG Arad se găsește în UTR 26. Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;
- subzonă depozitare și industrie;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare;
- P.O.T. maxim 40%;
- C.U.T. maxim 1,05;

În zonă a fost aprobată o documentație de urbanism:

-prin H.C.L.M. Arad nr. 276/2015 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă rezidențială și funcțiuni complementare Arad, str. Mierlei nr.98, beneficiar SC SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL.

S-au aprobat următoarele condiții de construire:

-funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 –locuințe colective (4.779 mp) –cca 35 apartamente,

a.POT max 30%;

b.CUT max 1,25;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m;

d.Min două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Subzona Z2 –locuințe individuale (735 mp) –3 loturi (min.200 mp un lot)

a.POT max 40%;

b.CUT max 1,05;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m;

d.Zone verzi amenajate min 25% din suprafața totală a incintei reglementate.

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente:

Reglementări urbanistice propuse:

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;

- servicii - birouri specializate - diverse profesii;

(ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative etc.);

- servicii medicale - clinici;

- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;

- scese pietonale, carosabile, parcaje;

- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;

- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona

rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime Ds(S)+P+1E+M).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

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

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parcela 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement.

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345mp și 6800mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agrement Z3;

-P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulației Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agrement Z3;

-C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulației Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agrement Z3;

-Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

5. Zone verzi:-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-minim 70% pentru subzona agrement Z3.

-minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulației Z4;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiela investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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

SUBZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale:

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 5,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat) cu condiția integrării zonei construite la front în volumul principal;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât $H/2$;
- se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate;
- Parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 5m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $h/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este $Ds(S)+P+1E+M$, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

SUBZONA 2 – parcele rezidențiale colective:

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 6,00m, dar nu mai puțin decât $h/2$;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $h/2$ din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este $P+2E+M / Er$, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m.

SUBZONA 3 – agrement

- Retragerile minime pentru amenajările constructive cu regim maxim de înălțime $P+M/Er$
- sunt de minim 3m față de limitele de proprietate, implicit de $H/2$, în cazul în care clădirea depășește înălțimea de 6m;
- Amenajările neconstructive (locuri de joacă, montarea de mobilier urban, terenuri de sport) vor păstra o distanță de minim 1m față de perimetrul parcelei cu funcțiunea de agrement.

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa Reglementări Urbanistice. În acest caz amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de implantare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament). În cazul

reparcelării, în cazul fiecărui lot obținut se vor respecta P.O.T.-ul și C.U.T.-ul stabilite la nivel de ansamblu pentru fiecare funcțiune în parte.

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

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

Circulația:

Accese carosabile și pietonale:

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare atât la strada Mierlei, cât și la prelungirea străzii Conetei, urmărindu-se o circulație auto facilă și fluentă.

Deservirea rutieră se face punctual în două locații :

1. racordul cu strada Mierlei cu lățimea carosabilului de 7 m (3,5 m / sens), având secțiune totală de 12 m. Această stradă are o lungime de 1,5 km, deservind atât funcțiunile de servicii și comerț, depozitare și producție ușoară, cât și cele rezidențiale.

2. racordul cu strada Cometei (aceasta având lățimea carosabilului de 5 m, dublu sens, deservind parcelele rezidențiale și terenurile cu destinație agricolă învecinate).

Profilul transversal este de 12,00 m pentru străzile propuse și constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde de aliniament 2 x 1,10 m;
- trotuar pietonal 2x1,40 m.

Raza prevăzută pentru curbele de racord este de 9 m,

Circulațiile de incintă spre zona de parcaj sunt configurate cu lățimea de 5 m și 6 m.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între 12,00 și 13,00 m.

Parcarea autovehiculelor:

-pentru Z1 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

-pentru Z2 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

-Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 590 din 26 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		28.04.2022

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 26.03.2022 pana la data de 25.03.2023

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Cerere prelungire nr. 12676/18.02.2022

PRIMAR,

Calin Biboart



SECRETAR GENERAL,

L. J. Filipaș/Ștefanescu

ARHITECT ȘEF,

Dr. Emilian Ștefan Ciupariu

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de 109,30

lei, conform chitanței nr. 7

Transmis solicitantului la data de 01.03.2022

direct/ prin poștă.

din 17.02.2022

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 20991 din 17.03.2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 590 din 26 MAR. 2020

În scopul :

Alte scopuri: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA DE LOCUINTE SI ZONA DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC SI DECOLMATARE MLASTINA EXISTENTA"

Ca urmare a cererii adresate de **TEODORESCU MADALINA MIHAELA** pers. fizica cu domiciliul în județul comuna satul sectorul , cod poștal , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ralucatimescu@gmail.com, înregistrată la nr. 20991 din 17.03.2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **INTRAVILAN**, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **340551 ARAD**

TOP: **340551**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **502/ 2018**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a doamnei TEODORESCU MADALINA MIHAELA, drept de ipoteca în favoarea SC "BIRCHIS ESTATE" SRL
A se asigura până la următoarea etapă radierea din CF a hotărârilor judecătorești - finalizate

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosință actuală: teren intravilan categoria de folosință arabil
Se solicită: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA DE LOCUINTE SI ZONA DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC SI DECOLMATARE MLASTINA EXISTENTA"

3. REGIMUL TEHNIC

Teren în suprafață de 35950,00mp, categoria de folosință arabil situat în intravilanul Municipiului Arad conform PUG. Se va întocmi o documentație P.U.Z și R.L.U aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art.32, alin.1, lit. C, Legii nr.50/1991 rep, H.G.R nr.525/1996 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000;

În perioada de elaborare a P.U.Z-ului se va solicita o consultare la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism; Planul de reglementări și cel de regim juridic va avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat O.C.P.I Arad, care va fi anexat documentației de urbanism P.U.Z; P.U.Z-ul va fi corelat cu toate celelalte documentații de urbanism existente în zonă.

În cadrul ședinței de Comisie de Acord Unic din data de 19.03.2020 s-au stabilit următoarele avize: Apa Canal, Enel, Delgaz Grid, Telekom, PSI, Protecție Civilă, Sanitatea Populației, RDS, STS

În plus, pentru PUZ se mai obțin următoarele avize: Aviz de oportunitate, Protecția Mediului, Poliția Rutieră- Serviciul Circulație, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Primăria Municipiului Arad DIRECTIA EDILITARĂ - Serviciul Întreținere și reparații cai de comunicații terestre și Biroul Spații Verzi- Mediu, aviz administrator Canal CN197; Se va reglementa modalitatea de acces la lot la un drum public direct sau prin servitute de trecere.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenului va avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentației de urbanism PUZ. În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate. Se va argumenta în Studiul de Oportunitate necesitatea obiectivului.

În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic în format vectorial

Se va prezenta un plan de situație conform Legii nr.50/91 ep., Anexa 1 Conținutul Cadru cu evidențierea parcele, atribuite și a proprietarilor învecinați (conform evidențelor cadastrale).

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT în vederea supunerii spre aprobare de către Consiliul Local al municipiului Arad "ZONA DE LOCUINTE SI ZONA DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC SI DECOLMATARE MLASTINA EXISTENTA"**

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 Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

PMA-A4-12

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

a) certificatul de urbanism;

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

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 apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al 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

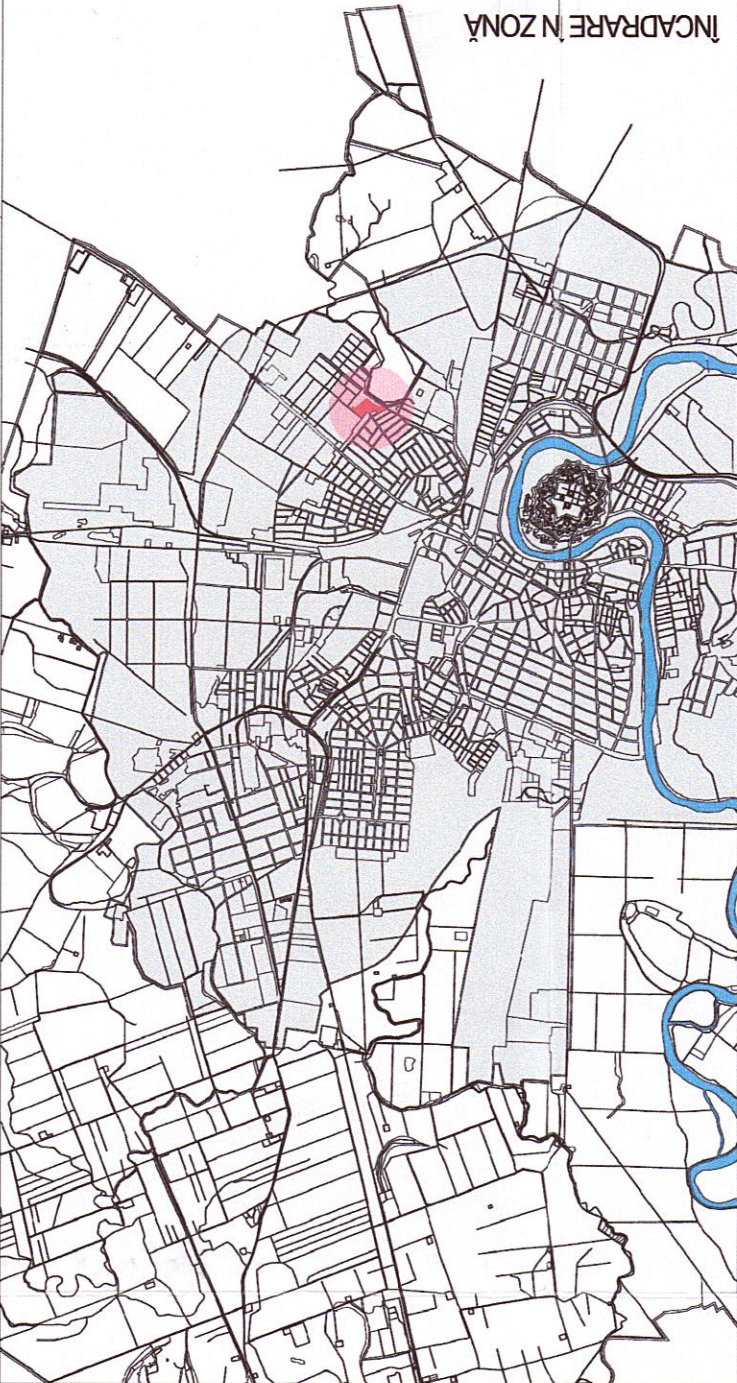
SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Liliana Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Radu Dragan

Achitat taxa de **364.33** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0045187** din **09.03.2020**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 08 APR 2020

Ing. Herbei Daniela /

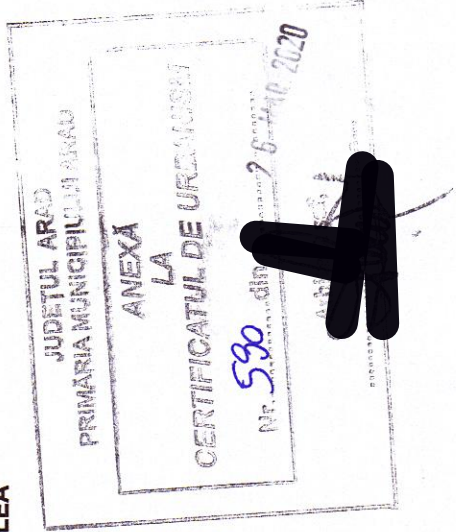


LEGENDA

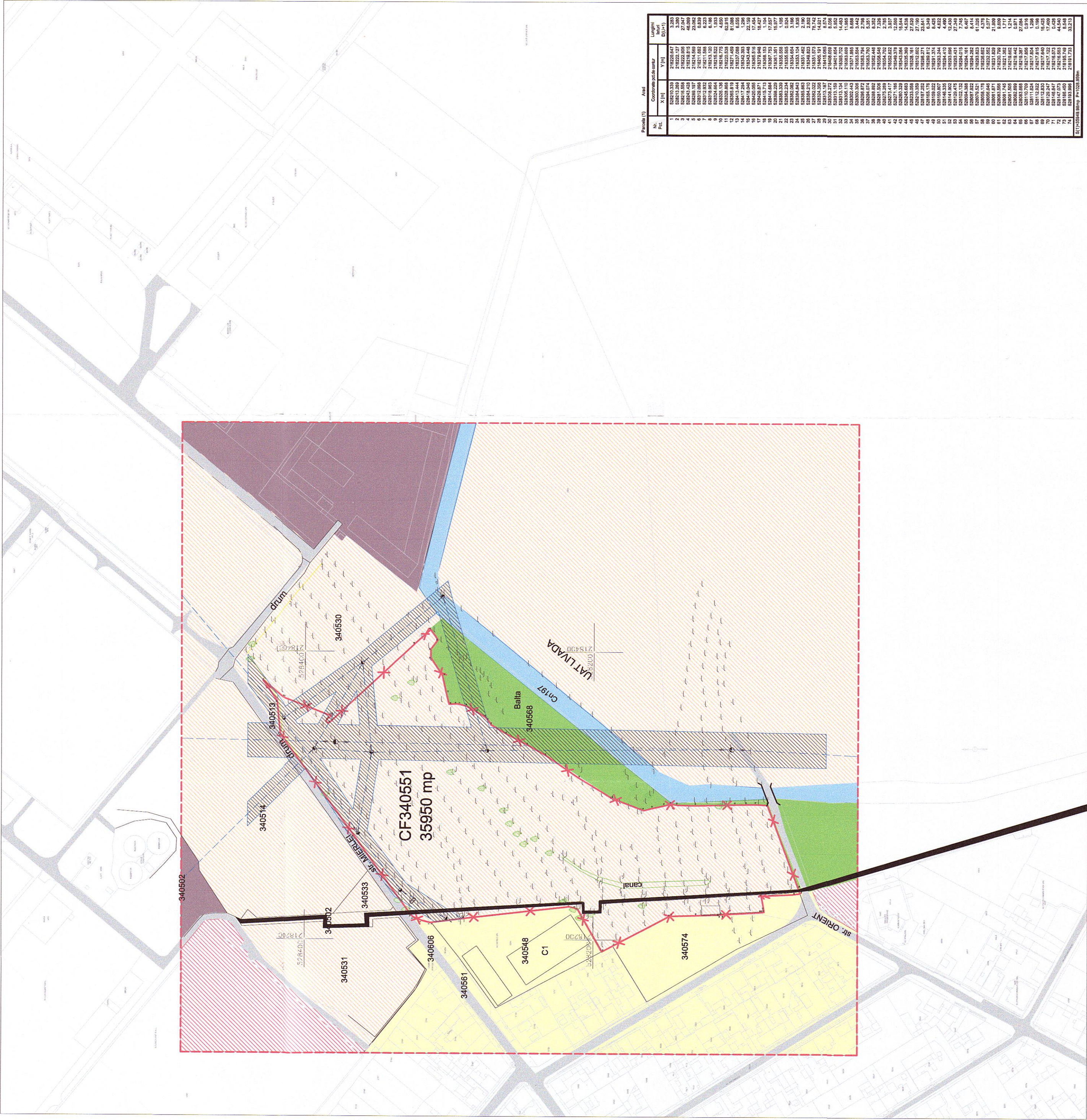
- LIMITE**
- AX LEA
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LINIE ELECTRICA AERIANA 110Kv
 - LINIE ELECTRICA AERIANA 20Kv

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- ZONA INDUSTRIALA
- ZONE VERZI
- ZONA AGRICOLA
- ZONA REZIDENTIALA
- CANALE
- ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- DRUMURI SI PLATFORME
- CONDUCTA
- ZONA DE PROTECTIE LEA



PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:		PR. NR.:	
P.L.A.S.I.S. S.R.L.		BUILD. MAN SOLUTIONS S.R.L.		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		AMPLASAMENT:		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		ARAD, INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		TITLU PROIECT:		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		P.U.Z. SI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINTE SI ZONĂ DE AGREMENT		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		PRIN AMENAJARE LA SI DECOLMATARE MILASTINA EXISTENTA		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		DENUMIRE PLANSĂ:		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		SITUATIA EXISTENTA		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		INTOCMIT arh. Raluca TOMESCU		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		DESEINAT arh. Raluca TOMESCU		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		PLANȘA NR.:		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L.		02		119 / 2017	



Nr. Pkt.	Coordonate puncte capet	X (m)	Y (m)	Lungime (m)	Perimetru (m)
1	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
2	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
3	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
4	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
5	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
6	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
7	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
8	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
9	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
10	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
11	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
12	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
13	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
14	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
15	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
16	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
17	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
18	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
19	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
20	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
21	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
22	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
23	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
24	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
25	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
26	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
27	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
28	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
29	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
30	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
31	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
32	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
33	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
34	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
35	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
36	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
37	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
38	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
39	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
40	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
41	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
42	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
43	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
44	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
45	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
46	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
47	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
48	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
49	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
50	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
51	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
52	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
53	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
54	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
55	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
56	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
57	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
58	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
59	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
60	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
61	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
62	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
63	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
64	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
65	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
66	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
67	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
68	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
69	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
70	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
71	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
72	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
73	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
74	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
75	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
76	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
77	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
78	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
79	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
80	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
81	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
82	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
83	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
84	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
85	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
86	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
87	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
88	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
89	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
90	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
91	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
92	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
93	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
94	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
95	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
96	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
97	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
98	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
99	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00
100	215430.00	215430.00	215430.00	0.00	0.00

PUZ

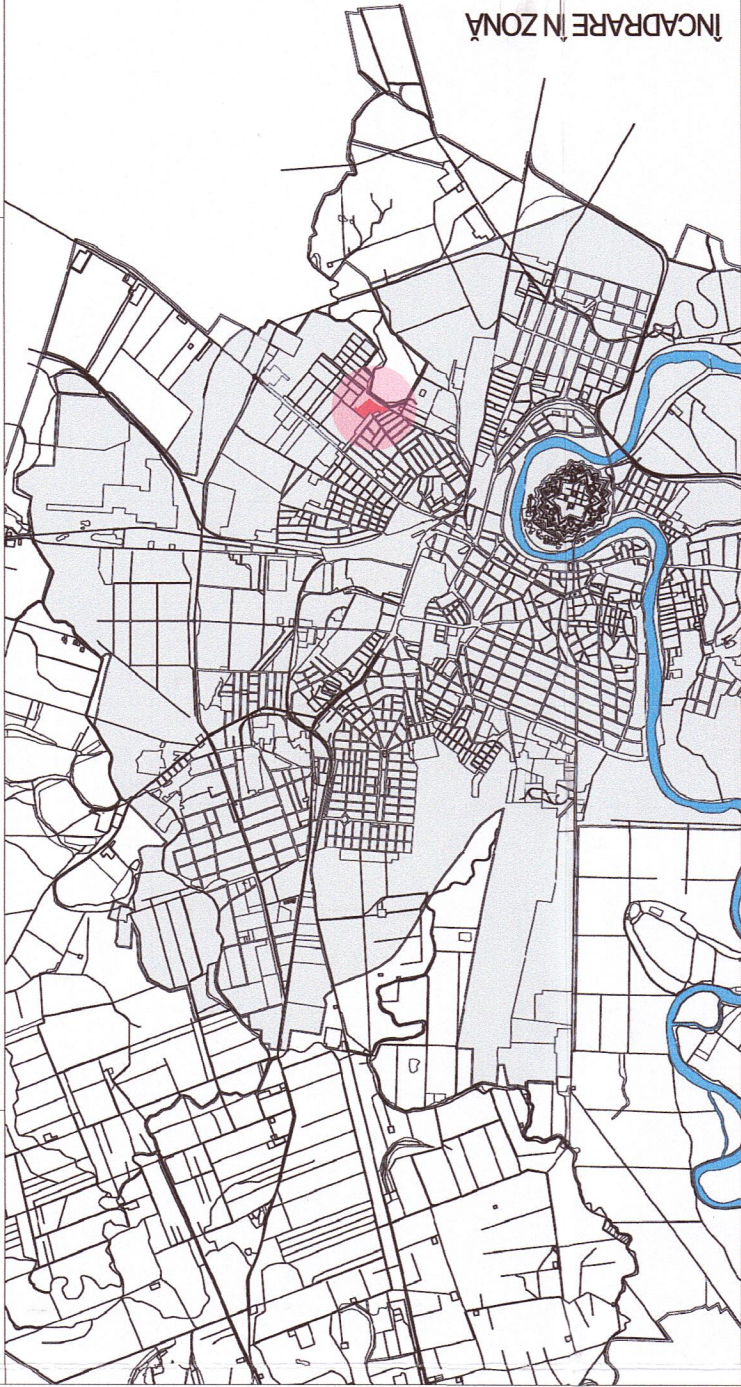
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

SITUATIA EXISTENTA

2

ETAPA: CU

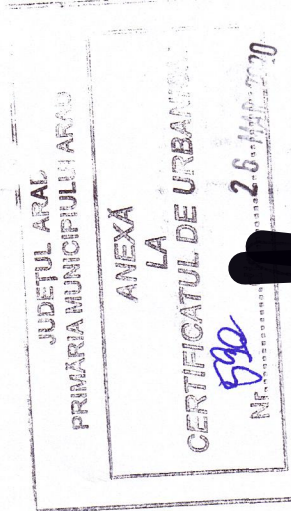


LEGENDA

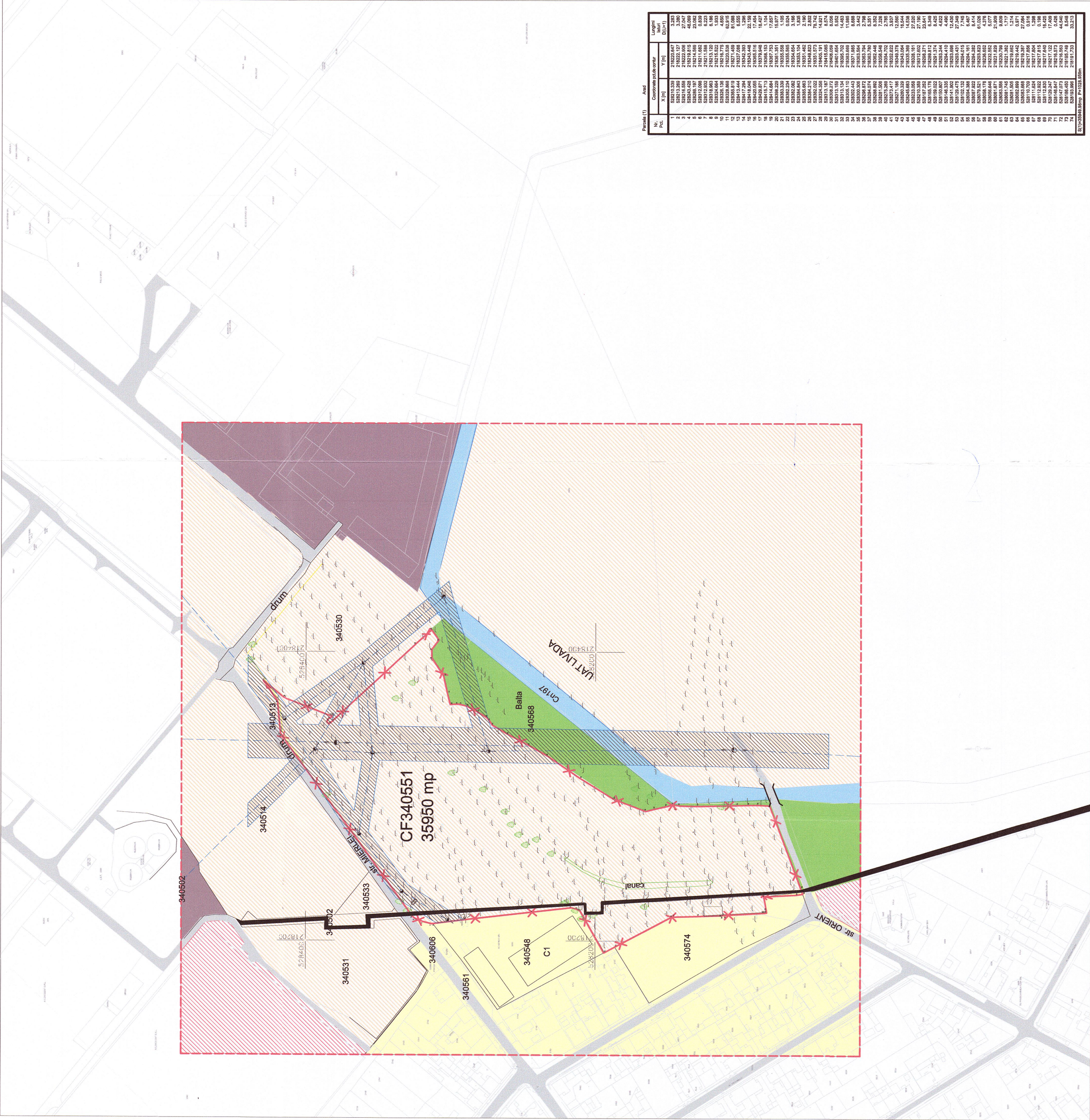
- LIMITE**
- AX LEA
 - *— LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LINEIE ELECTRICA AERIANA 110KV
 - LINEIE ELECTRICA AERIANA 20KV

ZONIFICAREA
FUNCTIONALA

- ZONA INDUSTRIALA
- ZONE VERZI
- ZONA AGRICOLA
- ZONA REZIDENTIALA
- CANALE
- ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- DRUMURI SI PLATFORME
- CONDUCTA
- ZONA DE PROTECTIE LEA



PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:		PR. NR.:	
P.L.A.S.I.S		BUILD. MAN SOLUTIONS S.R.L.		119 / 2017	
COORDONATOR URBANISM		AMPLASAMENT:			
arh. Gheorghe SECULICI		ARAD, INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551			
SPECIFICATIE NIME		TITLU PROIECT:		FAZA:	
arh. Gheorghe SECULICI		Scara:		C.U.	
arh. Raluca TOMESCU		1:1000		SITUATIA EXISTENTA	
arh. Raluca TOMESCU		DENUMIRE PLANSĂ:		PLANSĂ NR.:	
arh. Raluca TOMESCU		marie 2020		02	



Puncte (1)		Coordonate punct		Lungime	
Nr.	Pnt.	X (m)	Y (m)	km	metri
1	520113.335	210209.647	520113.335	3.203	3.203
2	520113.360	210222.727	520113.360	3.203	3.203
3	520113.385	210235.809	520113.385	3.203	3.203
4	520113.410	210248.891	520113.410	3.203	3.203
5	520113.435	210261.973	520113.435	3.203	3.203
6	520113.460	210275.055	520113.460	3.203	3.203
7	520113.485	210288.137	520113.485	3.203	3.203
8	520113.510	210301.219	520113.510	3.203	3.203
9	520113.535	210314.301	520113.535	3.203	3.203
10	520113.560	210327.383	520113.560	3.203	3.203
11	520113.585	210340.465	520113.585	3.203	3.203
12	520113.610	210353.547	520113.610	3.203	3.203
13	520113.635	210366.629	520113.635	3.203	3.203
14	520113.660	210379.711	520113.660	3.203	3.203
15	520113.685	210392.793	520113.685	3.203	3.203
16	520113.710	210405.875	520113.710	3.203	3.203
17	520113.735	210418.957	520113.735	3.203	3.203
18	520113.760	210432.039	520113.760	3.203	3.203
19	520113.785	210445.121	520113.785	3.203	3.203
20	520113.810	210458.203	520113.810	3.203	3.203
21	520113.835	210471.285	520113.835	3.203	3.203
22	520113.860	210484.367	520113.860	3.203	3.203
23	520113.885	210497.449	520113.885	3.203	3.203
24	520113.910	210510.531	520113.910	3.203	3.203
25	520113.935	210523.613	520113.935	3.203	3.203
26	520113.960	210536.695	520113.960	3.203	3.203
27	520113.985	210549.777	520113.985	3.203	3.203
28	520114.010	210562.859	520114.010	3.203	3.203
29	520114.035	210575.941	520114.035	3.203	3.203
30	520114.060	210589.023	520114.060	3.203	3.203
31	520114.085	210602.105	520114.085	3.203	3.203
32	520114.110	210615.187	520114.110	3.203	3.203
33	520114.135	210628.269	520114.135	3.203	3.203
34	520114.160	210641.351	520114.160	3.203	3.203
35	520114.185	210654.433	520114.185	3.203	3.203
36	520114.210	210667.515	520114.210	3.203	3.203
37	520114.235	210680.597	520114.235	3.203	3.203
38	520114.260	210693.679	520114.260	3.203	3.203
39	520114.285	210706.761	520114.285	3.203	3.203
40	520114.310	210719.843	520114.310	3.203	3.203
41	520114.335	210732.925	520114.335	3.203	3.203
42	520114.360	210746.007	520114.360	3.203	3.203
43	520114.385	210759.089	520114.385	3.203	3.203
44	520114.410	210772.171	520114.410	3.203	3.203
45	520114.435	210785.253	520114.435	3.203	3.203
46	520114.460	210798.335	520114.460	3.203	3.203
47	520114.485	210811.417	520114.485	3.203	3.203
48	520114.510	210824.499	520114.510	3.203	3.203
49	520114.535	210837.581	520114.535	3.203	3.203
50	520114.560	210850.663	520114.560	3.203	3.203
51	520114.585	210863.745	520114.585	3.203	3.203
52	520114.610	210876.827	520114.610	3.203	3.203
53	520114.635	210889.909	520114.635	3.203	3.203
54	520114.660	210902.991	520114.660	3.203	3.203
55	520114.685	210916.073	520114.685	3.203	3.203
56	520114.710	210929.155	520114.710	3.203	3.203
57	520114.735	210942.237	520114.735	3.203	3.203
58	520114.760	210955.319	520114.760	3.203	3.203
59	520114.785	210968.401	520114.785	3.203	3.203
60	520114.810	210981.483	520114.810	3.203	3.203
61	520114.835	210994.565	520114.835	3.203	3.203
62	520114.860	211007.647	520114.860	3.203	3.203
63	520114.885	211020.729	520114.885	3.203	3.203
64	520114.910	211033.811	520114.910	3.203	3.203
65	520114.935	211046.893	520114.935	3.203	3.203
66	520114.960	211059.975	520114.960	3.203	3.203
67	520114.985	211073.057	520114.985	3.203	3.203
68	520115.010	211086.139	520115.010	3.203	3.203
69	520115.035	211099.221	520115.035	3.203	3.203
70	520115.060	211112.303	520115.060	3.203	3.203
71	520115.085	211125.385	520115.085	3.203	3.203
72	520115.110	211138.467	520115.110	3.203	3.203
73	520115.135	211151.549	520115.135	3.203	3.203
74	520115.160	211164.631	520115.160	3.203	3.203
75	520115.185	211177.713	520115.185	3.203	3.203
76	520115.210	211190.795	520115.210	3.203	3.203
77	520115.235	211203.877	520115.235	3.203	3.203
78	520115.260	211216.959	520115.260	3.203	3.203
79	520115.285	211230.041	520115.285	3.203	3.203
80	520115.310	211243.123	520115.310	3.203	3.203
81	520115.335	211256.205	520115.335	3.203	3.203
82	520115.360	211269.287	520115.360	3.203	3.203
83	520115.385	211282.369	520115.385	3.203	3.203
84	520115.410	211295.451	520115.410	3.203	3.203
85	520115.435	211308.533	520115.435	3.203	3.203
86	520115.460	211321.615	520115.460	3.203	3.203
87	520115.485	211334.697	520115.485	3.203	3.203
88	520115.510	211347.779	520115.510	3.203	3.203
89	520115.535	211360.861	520115.535	3.203	3.203
90	520115.560	211373.943	520115.560	3.203	3.203
91	520115.585	211387.025	520115.585	3.203	3.203
92	520115.610	211400.107	520115.610	3.203	3.203
93	520115.635	211413.189	520115.635	3.203	3.203
94	520115.660	211426.271	520115.660	3.203	3.203
95	520115.685	211439.353	520115.685	3.203	3.203
96	520115.710	211452.435	520115.710	3.203	3.203
97	520115.735	211465.517	520115.735	3.203	3.203
98	520115.760	211478.599	520115.760	3.203	3.203
99	520115.785	211491.681	520115.785	3.203	3.203
100	520115.810	211504.763	520115.810	3.203	3.203



Ca urmare a cererii adresate de Teodorescu Mădălina-Mihaela, cu domiciliul în sat Hilița, com. Costuleni, jud. Iași, înregistrată cu nr. 35740 din 28.05.2020 și a completărilor depuse cu nr. 41457 din 22 iunie 2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 12 din 20.07.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal – “ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ”, JUD. ARAD, Arad, prelungirea str. Mierlei, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad, în suprafață totală de 35.950 mp, beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia, la limita zonei construite a cartierului Grădiște, UTR 26.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Orient;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 Arad;

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Parcela cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad are categoria de folosință arabil în intravilan. Conform PUG Arad se găsește în UTR 26. Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;
- subzonă depozitare și industrie;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare;
- P.O.T. maxim 40%;
- C.U.T. maxim 1,05;

În zonă a fost aprobată o documentație de urbanism:

-prin H.C.L.M. Arad nr. 276/2015 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă rezidențială și funcțiuni complementare Arad, str. Mierlei nr.98, beneficiar SC SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL.

S-au aprobat următoarele condiții de construire:

-funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 –locuințe colective (4.779 mp) –cca 35 apartamente,

a.POT max 30%;

b.CUT max 1,25;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m;

d.Min două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Subzona Z2 –locuințe individuale (735 mp) –3 loturi (min.200 mp un lot)

a.POT max 40%;

b.CUT max 1,05;

-Parcărilor vor fi amplasate pe suprafața parcelei, în funcție de destinația obiectivului propus, conform H.G. nr. 525/1996.

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

- accesul carosabil și pietonal pe amplasament se face de pe cele două drumuri de exploatare, aflate în prelungirea străzilor existente - str. Mierlei (în nord-vest), respectiv str. Orient (în sud-est).
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- cele specificate prin certificatul de urbanism nr. 590 din 26.03.2020;
- se va obține dreptul de servitute și cotă parte pentru străzile interioare, pentru toate loturile propuse.

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

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 590 din 26.03.2020, emis de Primăria Municipiului Arad.

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

ARHITECT ȘEF
Arh. Radu Drăgan

red/verif/2ex/LF/SD

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

P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ, JUD. ARAD, Arad, prelungirea str. Mierlei, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad;
-Beneficiar: TEODORESCU MĂDĂLINA-MIHAELA
-Proiectant: S.C. PLASIS S.R.L.

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

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

- prin adresa nr. 35740 din 28.05.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul TEODORESCU MĂDĂLINA-MIHAELA solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010;
- printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 29.06.-13.07.2020, referitor la documentația Studiului de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49;
- s-a întocmit anunțul conform anexei 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în data de 25.06.2020, în vederea amplasării acestuia la loc vizibil pe parcela care a generat PUZ;
- inițiatorul PUZ a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii, cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat PUZ-ul, în data de 25.06.2020, menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor;
- beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită;
- studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. organizată în data de 09.06.2020.

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

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		17 IUL. 2020
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		17 IUL. 2020

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

-“ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ”, JUD. ARAD, Arad,
PRELUNGIREA STR. Mierlei, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 340551 –
Arad, în suprafață totală de 35.950 mp,

-Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

-Proiectant: S.C. PLASIS S.R.L.

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism (nume, prenume si adresa):
 -
 -
2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
 - publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
 - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapă pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	29.06.-13.07.2020
2.	Etapă a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapă aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbană și
Elaborator**

Beneficiar

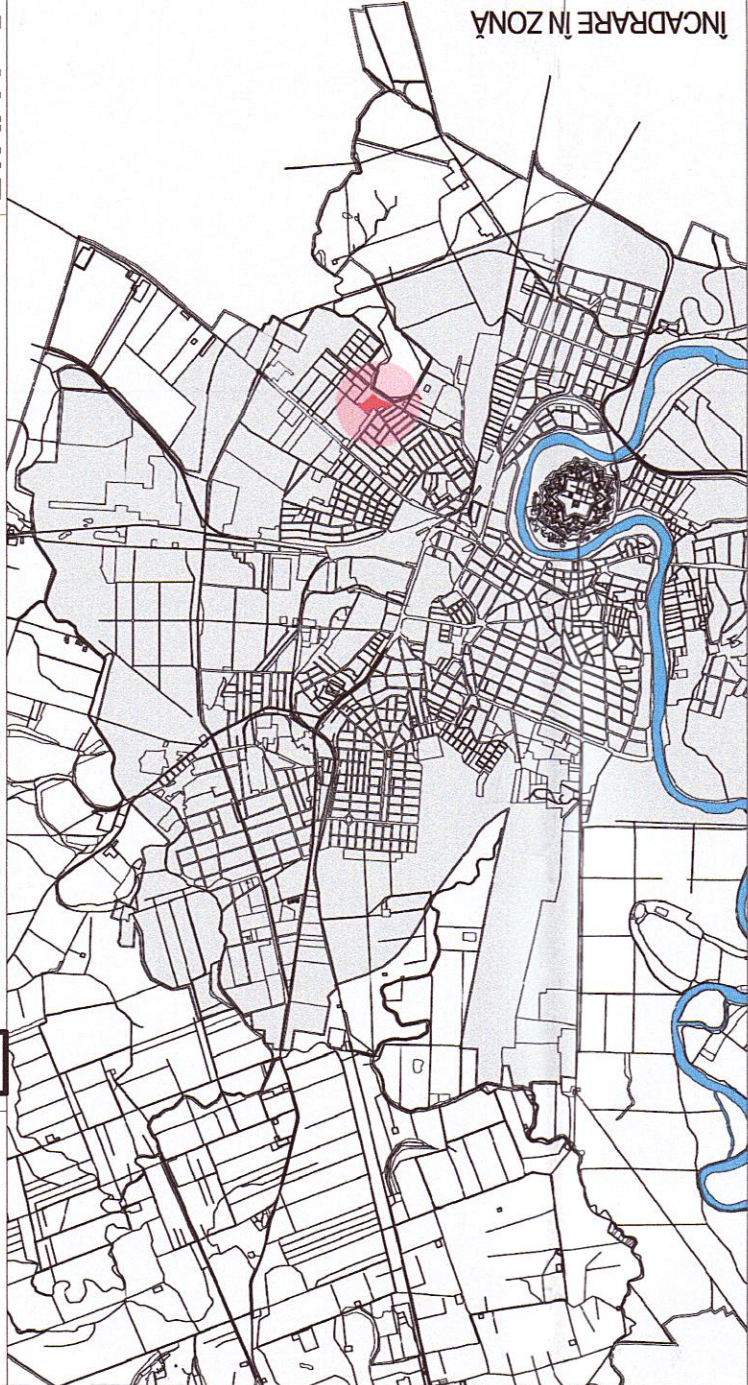
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINTE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

4 REGLEMENTARI - ZONIFICARE

ETAPA 1



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - AX LEA
 - LINEE ELECTRICA AERIANA 110KV
 - LINEE ELECTRICA AERIANA 20KV
 - LIMITA CONSTRUIBILA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- ZONA REZIDENTIALA
- LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA AGREMENT/SERVICI/COMERT
- DRUMURI
- ZONE VERZI
- CANALE
- CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA INUNDABILA / BALTA

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA PROTECTIE LEA
- ZONA PROTECTIE CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA PROTECTIE CN197

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 18 din 20.07.2020
Arhitect sef.



PROIECTANT GENERAL C.U.I. 3535225	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR: Teodorescu Mădălina-Mihaela	PR. NR.: 119 / 2017
PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ Sediu: Str. Mierlei nr. 340551, Arad Tel: 0257 451 000, Fax: 0257 451 001 E-mail: plas@plas.ro, plas@plas.ro	S.C. L'AMBITURE D'ALBOURDNI S.R.L. Societate cu răspundere limitată Sediu: Str. Mierlei nr. 340551, Arad Tel: 0257 451 000, Fax: 0257 451 001 E-mail: plas@plas.ro, plas@plas.ro	AMPLASAMENT: ARAD - INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551	
SPECIFICATIE NUME arh. Gheorghe SECULICI	SEMĂNĂTURA Scara: 1:1000	TITLU PROIECT: P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINTE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ	FAZA: P.U.Z. ETAPA 1
COORDONATOR URBANISM			
INTOCMIT arh. Raluca TOMESCU	DENUMIRE PLANSĂ: mal, 2020		PLANSĂ NR.: 04/05
DESEINAT arh. Raluca TOMESCU		PLAN REGLEMENTARI ZONIFICARE PROPUȘĂ	



ZONA FUNCTIONALA Z1

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Parcela 1 - 20

P.O.T.	C.U.T.
max. 40%	max. 1,20
D _S (S _{HP} +I _E +M), H _{max} = 15,00m, H _{max} g = 12,00m	

ZONA FUNCTIONALA Z2

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

Parcela 21-25

P.O.T.	C.U.T.
max. 40%	max. 1,50
P+ZE+H(M), H _{max} = 20,00m, H _{max} g = 16,00m	

ZONA FUNCTIONALA Z3

ZONA AGREMENT, SPATIU VERDE / PARC SERVICII / COMERT

P.O.T.	C.U.T.
35%	1.5

ZONA FUNCTIONALA Z4

ZONA CIRCULAȚII

P.O.T.	C.U.T.
0%	0



MUNICIPIUL ARAD

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



Arhitect Șef
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad. 25638/A5/ 02.04.2021

Spre știință,
S.C. PLASIS S.R.L.
mun. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
ralucatomescu@gmail.com

Către,
Teodorescu Mădălina-Mihaela

Documentația de urbanism Planul Urbanistic Zonal - "ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ", JUD. ARAD, Arad, prelungirea str. Mierlei, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad, în suprafață totală de 35.950 mp, beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela, proiectant: S.C. PLASIS S.R.L., depusă de dvs. cu nr. 9215/05.02.2021, a fost analizată în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 16.02.2021. În urma analizării documentației de urbanism, s-a solicitat suplimentar întocmirea unui studiu de circulație, care a fost depus prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25638/31.03.2021, încheindu-se etapa a 2-a de informarea și consultarea populației.

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

Documentația se va depune cu cerere tip, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea consultării în CTATU, cerere pe care o puteți găsi și descărca de pe site-ul Primăriei Municipiului Arad: <http://www.primariaarad.ro/modules/Formulare/tipizate/pdf308.pdf>, în 3 exemplare (un 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, dwg și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc. - în format pdf).

Atașat vă transmitem RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI, Etapa a 2-a - Consultarea asupra propunerilor preliminare.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	1 arh. Sandra Dinulescu		02.04.2021
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		01.04.2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapă a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

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

P.U.Z.- Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă

Amplasament – mun.Arad, prelungirea str.Mierlei

Beneficiari-Teodorescu Mădălina Mihaela

Proiectant gen.– SC PLASIS SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr.119/2017

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 02.03.2021.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 02.03.2021-16.03.2021.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu CF 340568, CF 340606, CF 340513, CF 340531, CF 340514, CF 340533, CF 340573, CF 340574, AGENȚIA DOMENIILOR STATULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată prin telefon de către d-na Dolanga la data de 18.03.2021.

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		18.03.2021
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.03.2021



MUNICIPIUL ARAD

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



Arhitect Șef Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad. 9215/A5/ 01.03.2021

Spre știință,
S.C. PLASIS S.R.L.
mun. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
ralucatomescu@gmail.com

Către,
Teodorescu Mădălina-Mihaela

Documentația de urbanism Planul Urbanistic Zonal - "ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ", JUD. ARAD, Arad, prelungirea str. Mierlei, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad, în suprafață totală de 35.950 mp, beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela, proiectant: S.C. PLASIS S.R.L., depusă de dvs. cu nr. 9215/05.02.2021, a fost analizată în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 16.02.2021.

În urma analizării documentației de urbanism, comisia a recomandat următoarele:

-Se solicită suplimentar întocmirea unui studiu de circulație, (se vor studia gabarite, număr mașini, etc.) privind posibilitățile de acces - intrare/ieșire - într-un drum public major - Calea Zimandului / str. Petru Rareș, care va fi depus până la încheierea perioadei de informarea și consultarea populației – etapa a 2-a.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		26.02.2021
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		26.02.2021

MADALINA MIHAELA TEODORESCU

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

AVIZ FAVORABIL

Abreviere: EATM

212903490, 3/9/2021

Stimate domnule/doamnă MADALINA MIHAELA TEODORESCU,

Urmare a solicitării dumneavoastră 212882501 din 2/24/2021, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFRENT "ZONA DE LOCUINTE SI ZONA DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAX SI DECOLMATARE MLASTINA EXISTENTA** din localitatea Arad , strada MIERLEI, numarul CF 340551 județ AR, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**,

CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI JOS:

A. Condiții tehnice:

1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor si bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.
2. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației ce ne-ați înaintat, **constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane** conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, 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.

Se vor respecta **cu strictețe** prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de

Președintele Consiliului de
Administrație
Manfred Paasch

Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviu (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

alimentare cu gaze naturale, 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**, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 .

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al S.C. Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara. Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență S.C. Delgaz Grid S.A., la telefon: **0800-800.928** și **0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului S.C. Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate. Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către S.C. Delgaz Grid S.A. izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul S.C. Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru

Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflători, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara asupra datei la care e programată recepția.
9. Prezentul aviz este valabil până la data de 3/9/2022 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

Cu respect,

Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota
Manager Racordare



TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România
Divizia Rețea Acces România
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 4.3.2021

Aviz nr: 32

Către: Teodorescu Mădalina Mihaela

:

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 22 /data 26.2.2021 la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., privind lucrarea „ **PUZ Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și secolmatare mlaștină existentă Arad cf 340551** ”, vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Taxa emiterie aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

**TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**

Piața Presei Libere nr. 3-5, City Gate (Turnul de Nord), Et. 7 – 18, Sector 1, 013702, București, România
Telefon: +40 21 404 1234 | Internet: www.telekom.ro

Nr. Înreg. Reg. Com.: J40/8926/1997 | CUI: 427320, CIF: RO427320 | Capital social subscris li vărsat: 318.464.490 lei

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. SI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN AMENAJARE LAȚ ȘI DECOLMATARE MĂȘTINA EXISTENTĂ

5 REGLEMENTARI - MOBILARE

ETAPA 2



LEGENDA

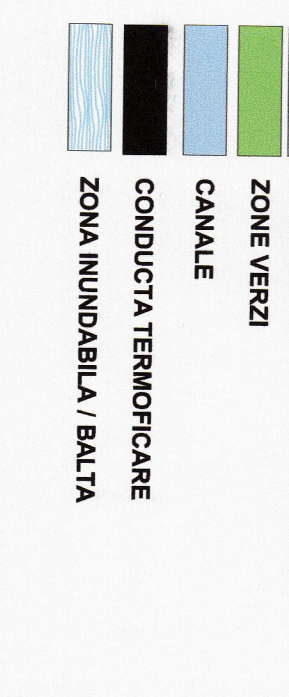
- LIMITE**
- LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
- AX LEA**
- LINEE ELECTRICA AERIANA 110KV
 - LINEE ELECTRICA AERIANA 20KV
 - LIMITA CONSTRUIBILA

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONA PROTECȚIE LEA
- ZONA PROTECȚIE CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA PROTECȚIE CM197

ZONE DE PROTECȚIE

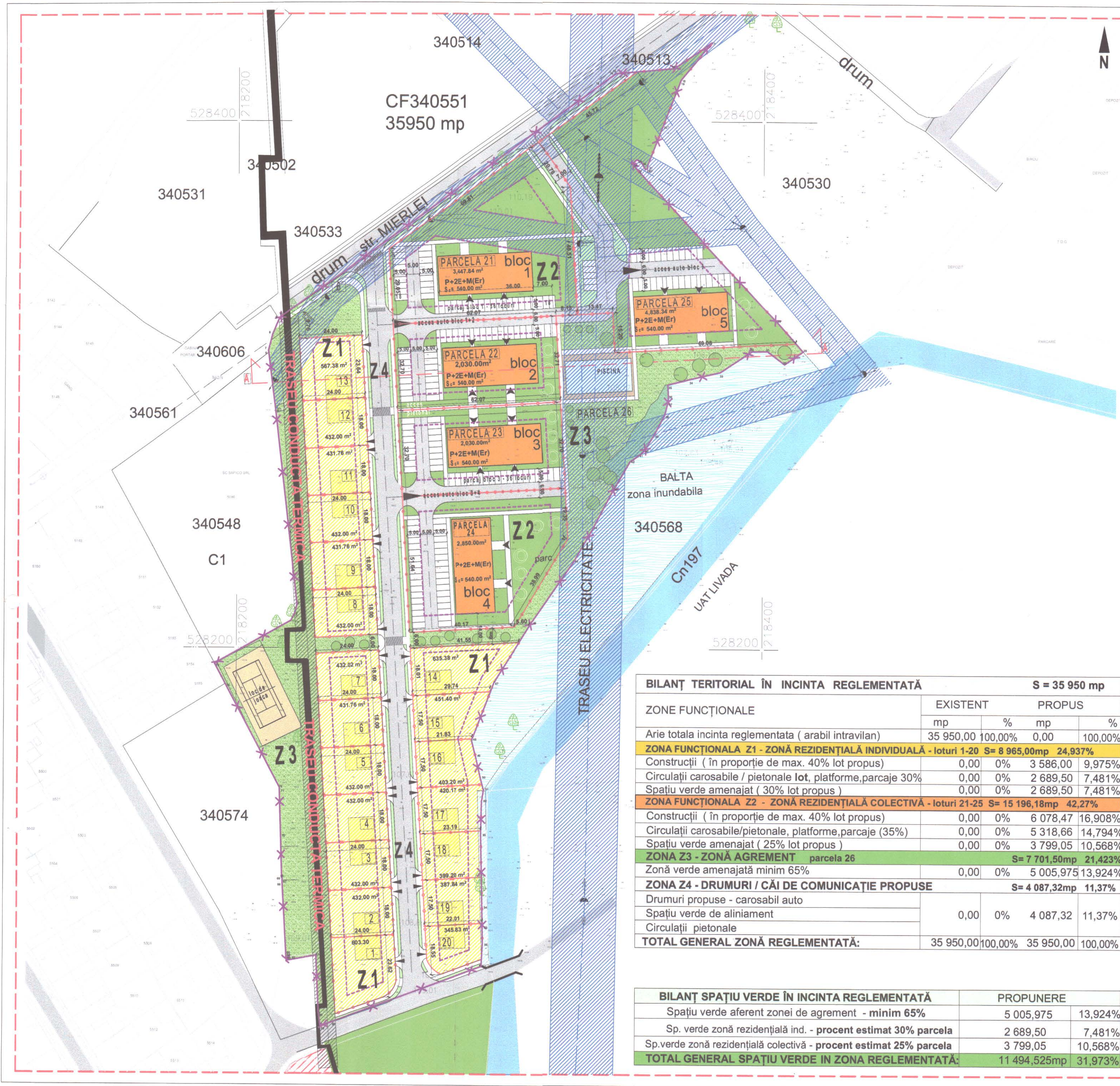
- ZONA REZIDENTIALA - locuințe individuale
- ZONA REZIDENTIALA - locuințe colective și funcțiuni complementare
- ZONA AGREMENT/SERVICIU/COMERT
- DRUMURI
- ZONE VERZI
- CANALE
- CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA INUNDABILA / BALTA



SUBZONA FUNCTIONALA Z1	SUBZONA FUNCTIONALA Z2
LOCUINȚE INDIVIDUALE	LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Parcela 1 - 20	Parcela 21-24
P.O.T. max. 40%	P.O.T. max. 40%
C.U.T. max. 1,20	C.U.T. max. 1,50
DSO+H+LEM _{max} = 15,00m _{max} = 12,00m	P+ZE+LEM _{max} = 15,00m _{max} = 14,00m
SUBZONA FUNCTIONALA Z3	SUBZONA FUNCTIONALA Z4
AGREMENT, SPAȚIU VERDE / PARC SERVICII / COMERT	CIRCULAȚII
Parcela 25, 26	
P.O.T. 30%	P.O.T. 0%
C.U.T. 1,0	C.U.T. 0

PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR
PLAS S	Teodorescu Mădălina-Mihaela	
S.C. P.L.A.S. S.R.L. INSTRUMENTAT ÎN REGISTRUL TRANȘILVÂNIEI	S.C. LUMINĂRIE PAVLOVICH S.R.L. INSTRUMENTAT ÎN REGISTRUL TRANȘILVÂNIEI	AMPLASAMENT: ARAD, INTRAVILAN, str. MERLEI C.F. nr. 340551
SPECIFICAȚIE	SEMNAȚURĂ	Titlu proiect
COORDONATOR URBANISM	art. Onoșegiu SECULICI	1:1000
INTOCMIT	art. Răduca TOMESCU	Feb. 2021
DESENAȚI	art. Răduca TOMESCU	A2+ 420/640
		PLAN REGLEMENTARI PROPUNERI DE MOBILARE
		PR. NR.: 119 / 2017
		FAZA: P.U.Z. ETAPA 2
		PLANSĂ NR.: 05/06

NESECRET



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

5 REGLEMENTARI - MOBILARE

ETAPA 2



- #### LEGENDA
- LIMITE**
- LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
- AX LEA**
- LINEIE ELECTRICA AERIANA 110Kv
 - LINEIE ELECTRICA AERIANA 20Kv
 - LIMITA CONSTRUIBILA

- #### ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ZONA REZIDENTIALA - locuințe individuale
 - ZONA REZIDENTIALA - locuințe colective
 - ZONA AGREMENT/SERVICII/COMERT
 - DRUMURI
 - ZONE VERZI
 - CANALE
 - CONDUCTA TERMOFICARE
 - ZONA INUNDABILA / BALTA
- #### ZONE DE PROTECȚIE
- ZONA PROTECȚIE LEA
 - ZONA PROTECȚIE CONDUCTA TERMOFICARE
 - ZONA PROTECȚIE CN197

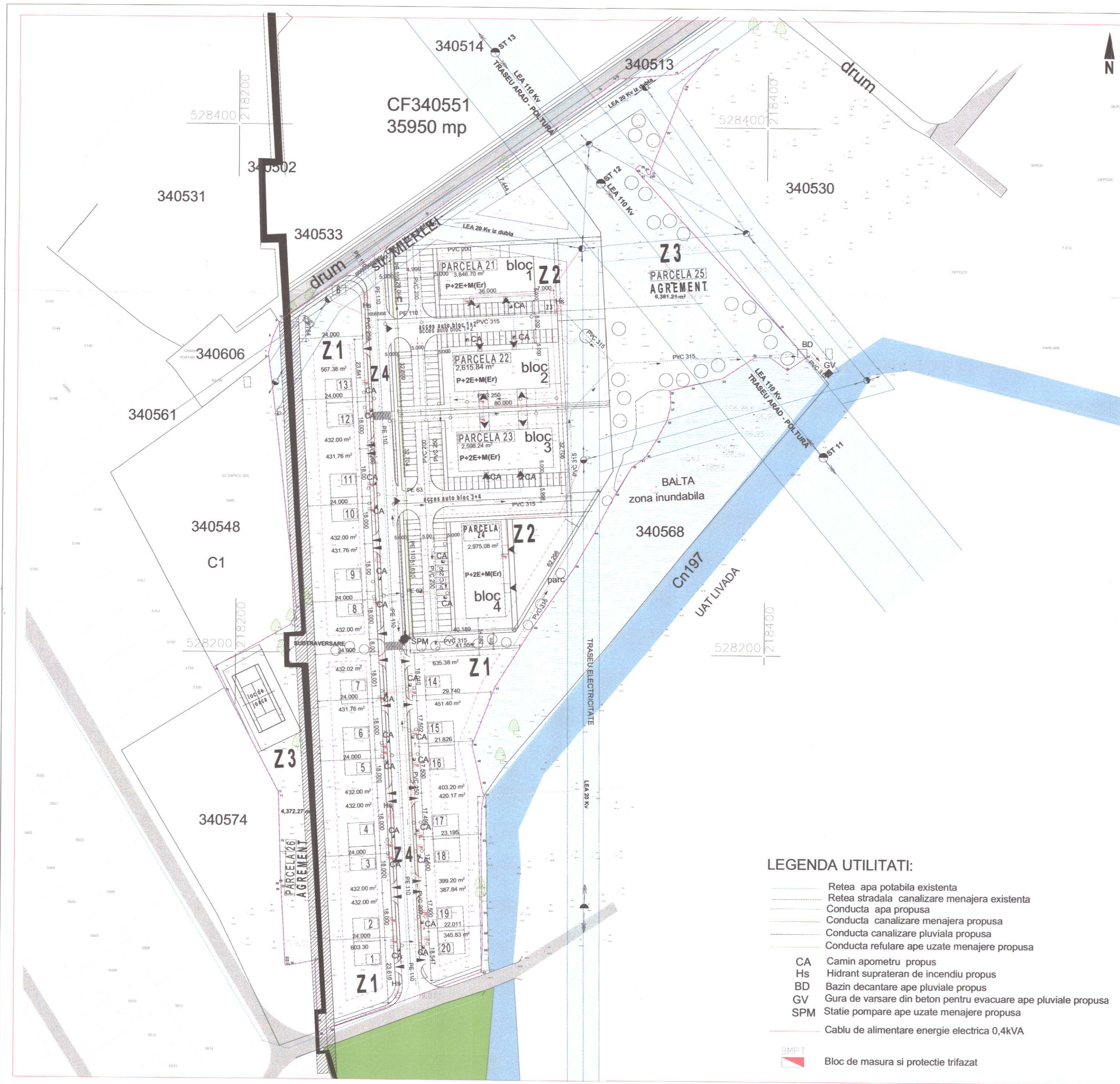
BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S = 35 950 mp				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata (arabil intravilan)	35 950,00	100,00%	0,00	100,00%
ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENTIALĂ INDIVIDUALĂ - loturi 1-20 S= 8 965,00mp 24,937%				
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00	0%	3 586,00	9,975%
Circulații carosabile / pietonale, platforme, parcaje 30%	0,00	0%	2 689,50	7,481%
Spațiu verde amenajat (30% lot propus)	0,00	0%	2 689,50	7,481%
ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 - ZONĂ REZIDENTIALĂ COLECTIVĂ - loturi 21-25 S= 15 196,18mp 42,27%				
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00	0%	6 078,47	16,908%
Circulații carosabile/pietonale, platforme, parcaje (35%)	0,00	0%	5 318,66	14,794%
Spațiu verde amenajat (25% lot propus)	0,00	0%	3 799,05	10,568%
ZONA Z3 - ZONĂ AGREMENT parcela 26 S= 7 701,50mp 21,423%				
Zonă verde amenajată minim 65%	0,00	0%	5 005,975	13,924%
ZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE S= 4 087,32mp 11,37%				
Drumuri propuse - carosabil auto				
Spațiu verde de aliniament	0,00	0%	4 087,32	11,37%
Circulații pietonale				
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	35 950,00	100,00%	35 950,00	100,00%

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ			PROPUȘ	
Spațiu verde aferent zonei de agrement - minim 65%			5 005,975	13,924%
Sp. verde zonă rezidențială ind. - procent estimat 30% parcela			2 689,50	7,481%
Sp. verde zonă rezidențială colectivă - procent estimat 25% parcela			3 799,05	10,568%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ:			11 494,525mp	31,973%

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1	ZONA FUNCȚIONALĂ Z2	ZONA FUNCȚIONALĂ Z3	ZONA FUNCȚIONALĂ Z4
ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE	ZONA LOCUINȚE COLECTIVE	ZONA AGREMENT, SPAȚIU VERDE / PARC SERVICII / COMERT	ZONA CIRCULAȚII
Parcela 1 - 20	Parcela 21-25	Parcela 26	
P.O.T. max. 40%	P.O.T. max. 40%	P.O.T. 35%	P.O.T. 0%
C.U.T. max. 1,20	C.U.T. max. 1,50	C.U.T. 1.5	C.U.T. 0
De(5)+P+IE+M, H _{max} = 15,00m, H _{min} = 12,00m	P+2E+Er(M), H _{max} = 20,00m, H _{min} = 16,00m		



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PLASIS SRL		Teodorescu Mădălina-Mihaela	119 / 2017
S.C. PLASIS SRL Societate cu răspundere limitată Sediu: Str. 19 Decembrie 1989, nr. 24 C. 40. Arad Tel: 0769250.949, e-mail: plasism@gmail.com		AMPLASAMENT: ARAD, INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551	FAZA: PUZ ETAPA 2
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:1000
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		sept. 2020
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/640
		TITLU PROIECT: P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ	PLANSĂ NR.:
		DENUMIRE PLANSĂ: PLAN REGLEMENTĂRI PROPUNERI DE MOBILARE	05/06



LEGENDA UTILITATI:

- Retea apa potabila existenta
- Retea stradala canalizare menajera existenta
- Conducta apa propusa
- Conducta canalizare menajera propusa
- Conducta canalizare pluviala propusa
- Conducta refulare ape uzate menajere propusa
- CA Camin apometru propus
- Hs Hidrant supraterran de incendiu propus
- BD Bazin decantare ape pluviale propus
- GV Gura de varsare din beton pentru evacuare ape pluviale propusa
- SPM Statie pompare ape uzate menajere propusa
- Cablu de alimentare energie electrica 0,4kV
- BMP Bloc de masura si protectie trifazat

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. SI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ
5 REGLEMENTĂRI EDILITARE

ETAPA 2

INCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPUSE

- AX LEA
- LINIE ELECTRICA AERIANA 110Kv
- LINIE ELECTRICA AERIANA 20Kv
- LIMITA CONSTRUIBILA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- ZONE VERZI
- CANALE
- CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA INUNDABILA / BALTA

REGIMUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

- PROPRIETATE PRIVATĂ:
- TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONA PROTECȚIE LEA
- ZONA PROTECȚIE CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA PROTECȚIE CN197

PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
S.C. PLASIS S.R.L.		Teodorescu Mădălina-Mihaela	119 / 2017
S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.		AMPLASAMENT:	
arh. Gheorghe SECULICI		ARAD, INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr. 340551	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:1000
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		ian. 2021
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/640
DENUMIRE PLANSĂ:			PLANSĂ NR.:
PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE			05/06

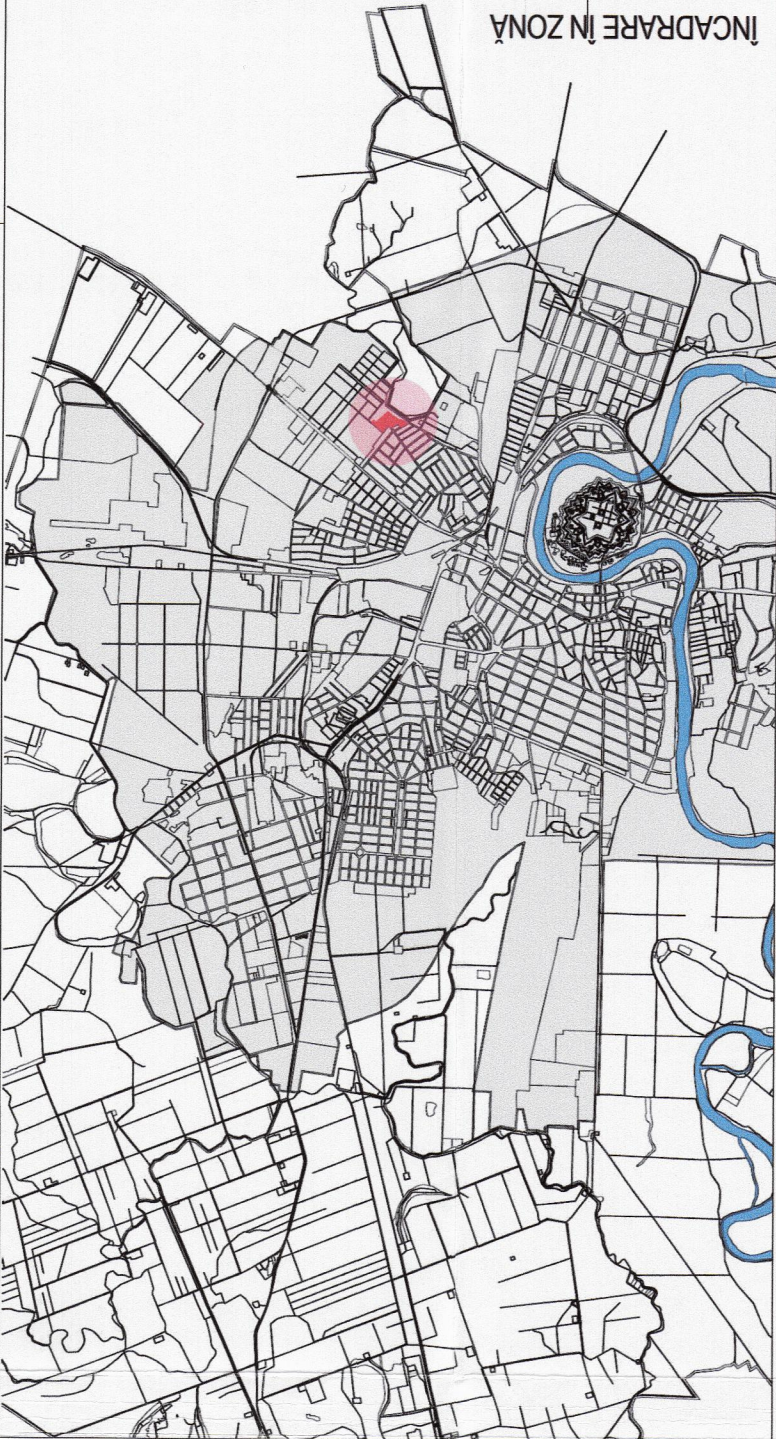
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. SI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

2 SITUATIA EXISTENTA

ETAPA 2



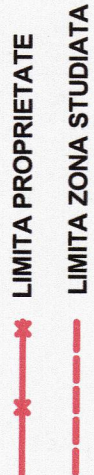
INCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA

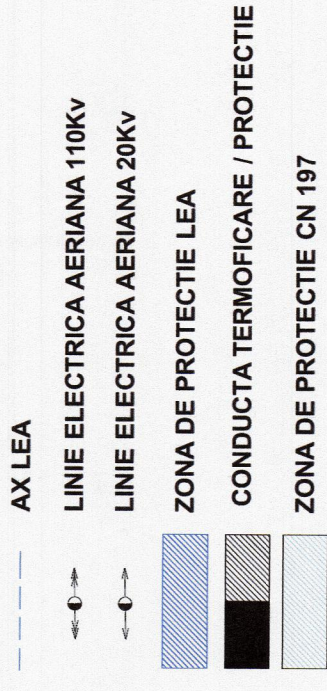
ZONIFICAREA FUNCTIONALA



LIMITE

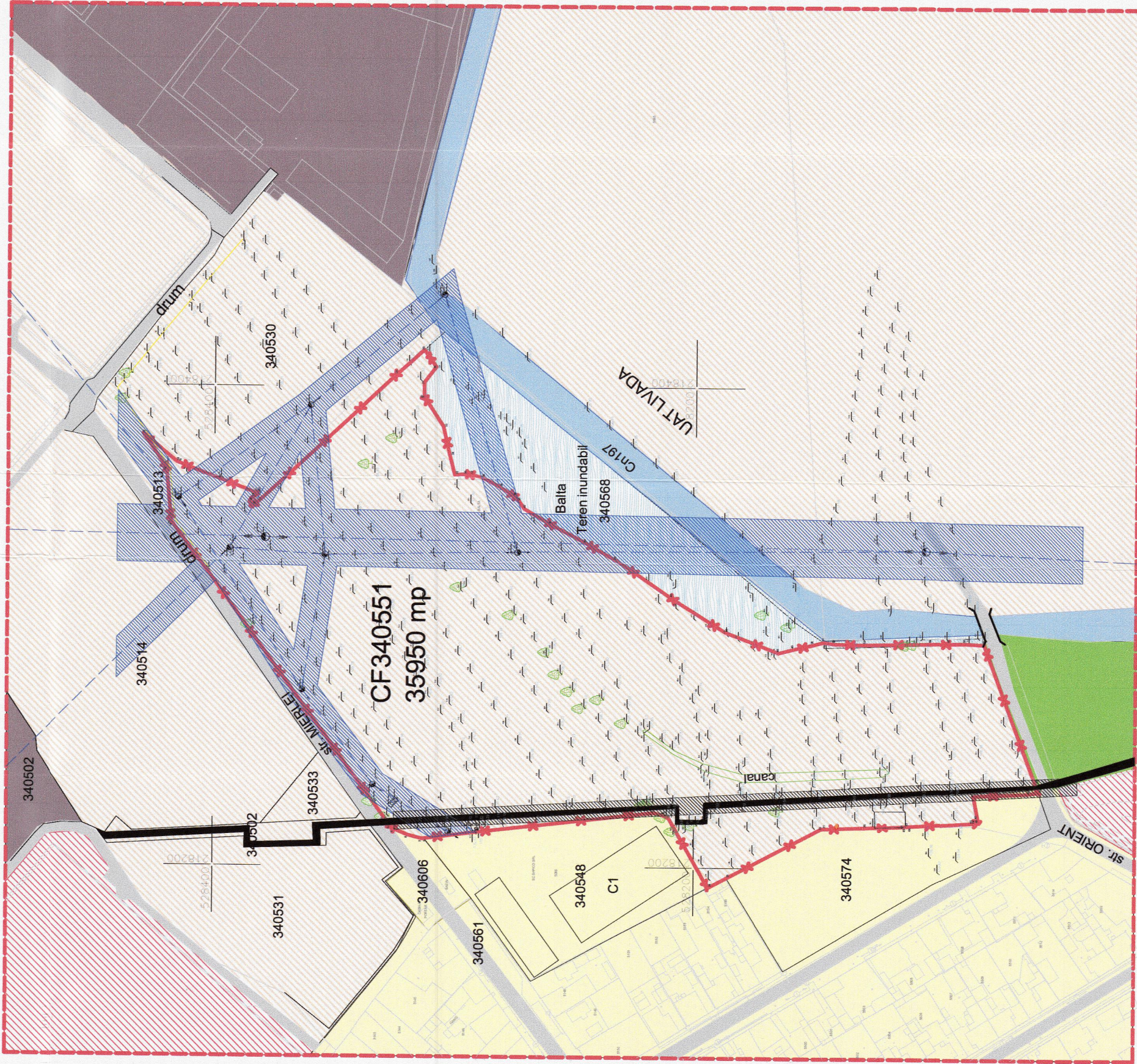


ZONE DE PROTECȚIE



Parcela (1)		Arad		Coordonate pct de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
Nr. Pct.		X [m]	Y [m]			
1		528210.339	218220.647			3.283
2		528213.269	218222.127			3.360
3		528216.358	218222.906			27.047
4		528219.447	218219.165			46.069
5		528226.536	218216.423			23.832
6		528239.197	218211.692			6.223
7		528312.088	218211.698			6.223
8		528312.932	218211.598			6.186
9		528318.963	218213.120			1.933
10		528324.664	218215.522			4.650
11		528328.136	218216.775			62.915
12		528328.868	218220.538			81.098
13		528365.819	218271.459			6.555
14		528413.444	218337.088			1.296
15		528417.294	218342.393			17.454
16		528418.046	218343.448			18.427
17		528420.055	218365.516			1.104
18		528415.713	218379.948			17.657
19		528414.684	218368.153			15.977
20		528398.229	218367.753			1.105
21		528383.339	218361.351			0.924
22		528382.234	218355.558			3.166
23		528382.082	218355.565			1.835
24		528394.843	218353.104			2.190
25		528386.663	218351.462			2.802
26		528394.210	218349.823			78.742
27		528392.022	218351.573			14.921
28		528393.356	218405.191			8.574
29		528393.167	218413.085			8.595
30		528398.272	218401.652			14.463
31		528313.159	218395.702			11.985
32		528313.134	218393.669			8.698
33		528305.110	218371.985			3.442
34		528302.443	218363.564			2.798
35		528300.306	218363.794			5.351
36		528296.872	218363.780			8.352
37		528294.074	218362.446			7.326
38		528288.892	218358.546			2.785
39		528281.506	218354.702			3.937
40		528275.269	218352.622			12.560
41		528273.417	218349.378			16.544
42		528271.186	218343.064			14.538
43		528260.329	218335.369			27.520
44		528245.683	218328.161			23.641
45		528233.058	218328.271			6.349
46		528210.359	218312.602			8.425
47		528187.252	218289.812			4.622
48		528165.176	218281.374			4.480
49		528158.022	218283.244			12.430
50		528150.807	218284.410			27.349
51		528146.335	218283.686			7.745
52		528141.902	218284.015			8.467
53		528123.475	218284.015			61.028
54		528123.475	218284.015			4.376
55		528094.388	218284.282			5.077
56		528087.922	218283.823			9.609
57		528079.521	218283.652			1.717
58		528058.176	218282.552			1.214
59		528056.646	218282.552			0.971
60		528061.671	218231.829			27.084
61		528063.556	218231.798			0.916
62		528061.745	218221.362			1.288
63		528081.505	218219.662			0.198
64		528082.699	218219.442			16.425
65		528083.668	218219.387			17.409
66		528110.709	218217.856			0.428
67		528111.624	218217.804			44.540
68		528112.922	218217.815			8.548
69		528112.830	218217.640			33.213
70		528129.247	218217.122			
71		528146.647	218216.573			
72		528147.073	218216.563			
73		528186.450	218195.749			
74		528193.996	218191.733			

S(1)=35949.98mp P=1028.959m



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR	PR. NR.:
PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. SOFIA STRADA 4733 RAILUCA SIMONA I. TOMESCU arh. Gheorghe SECULICI COORDONATOR URBANISM arh. Raluca TOMESCU DESEINAT	S.C. L'ARCHITECTURE D'ALJOUREPHI & S.R.L. ARAD, INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551 Titlu proiect: P.U.Z. SI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ Denumire planșă: SITUAȚIA EXISTENTA	Teodorescu Mădălina-Mihaela	119 / 2017
PR. NR.:	119 / 2017	FAZA:	PUZ ETAPA 2
PR. NR.:	119 / 2017	FAZA:	PUZ ETAPA 2
PR. NR.:	119 / 2017	FAZA:	PUZ ETAPA 2

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. 625463
Arad, 05.05.2021



Către,

TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA

Tel. [redacted] office@proarhitecura.ro

La cererea dumneavoastră cu nr. 625463 din 24.03.2021, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ, cu amplasamentul în Arad, intravilan, C.F. 340551, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de apărare împotriva incendiilor, **motiv pentru care vă emitem ACORDUL nostru favorabil pentru protecție civilă.**

Întrucât investiția nu are construcții cu subsol, **aceasta nu face obiectul avizării/autorizării de protecție civilă**, conform prevederilor coroborate ale Legii 481/2004 (r) privind protecția civilă, cu H.G.R. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă și cu cele ale O.M.A.I. nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

[redacted signature]
[redacted stamp]

Se diseminează pe suport hârtie

NESECRET

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLĂȘTINĂ EXISTENTĂ

1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

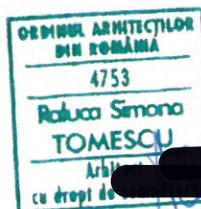
ETAPA 2



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



PLASIS
SC-PLASIS-SRL-TIMISOARA-ROMANIA



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR:	PR. NR.:
 S.C. PLASIS SRL Teregoan, str. Tigridul, nr. 50, Jud. Timiș tel.: 0765256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		 S.C. L'ARCTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. str. Corneliu Coposu, nr. 24 C, et. 6, Arad, jud. Arad. - 0367.430.030		Teodorescu Mădălina-Mihaela	119/ 2017
SPECIFICATIE		NUME		AMPLASAMENT:	FAZA:
SPECIALIST RUR		arh. Gheorghe SECULICI		ARAD, INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551	PUZ ETAPA 2
INTOCMIT		arh. Raluca TOMESCU		TITLU PROIECT:	PLANSĂ NR.:
DESENAT		arh. Raluca TOMESCU		P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLĂȘTINĂ EXISTENTĂ	01/06
		Scara:		DENUMIRE PLANSA:	
		GRAFICA		INCADRARE ÎN ZONĂ	
		feb.2021			
		A4			

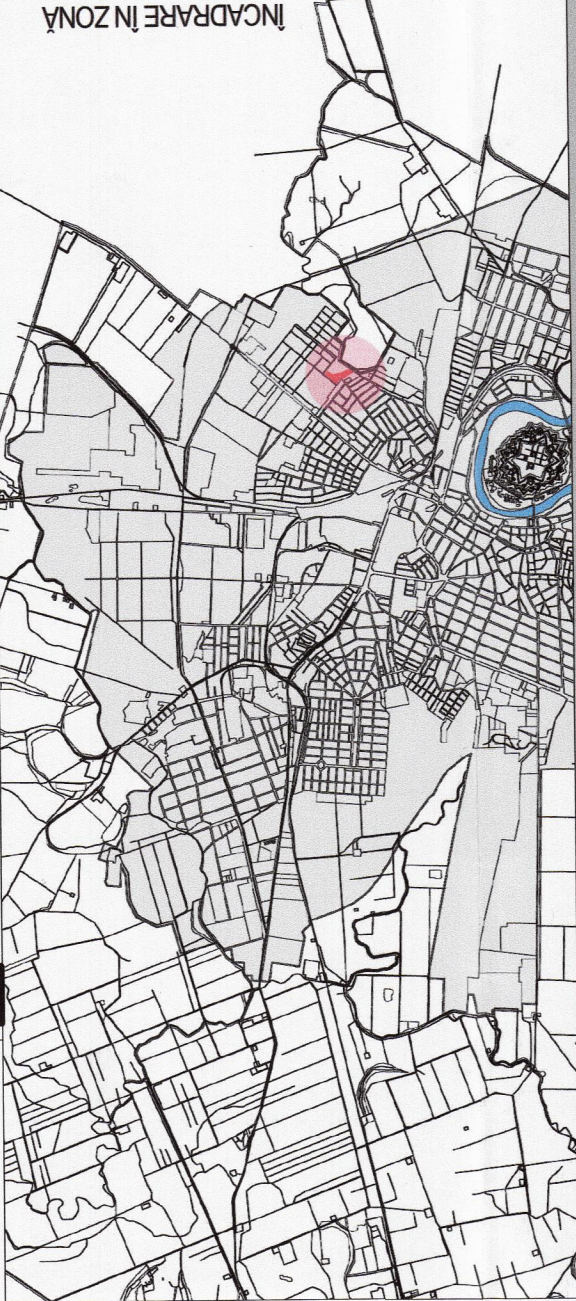
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

5 REGLEMENTARI - MOBILARE

ETAPA 2



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE PROPUSE

- AX LEA**
- LINEE ELECTRICA AERIANA 110kv
 - LINEE ELECTRICA AERIANA 20kv
 - LIMITA CONSTRUIBILA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- ZONA REZIDENTIALA - locuințe individuale
- ZONA REZIDENTIALA - locuințe colective
- ZONA AGREMENT/SERVICII/COMERT
- DRUMURI
- ZONE VERZI
- CANALE
- CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA INUNDABILA / BALTA

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONA PROTECȚIE LEA
- ZONA PROTECȚIE CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA PROTECȚIE CN197

BILANT TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S = 35 950 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata (arabii intravilan)	35 950,00	100,00%	0,00	100,00%
ZONA FUNCTIONALA Z1 - ZONA REZIDENTIALĂ INDIVIDUALĂ - loturi 1-20 S= 8 965,00mp 24,937%				
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00	0%	3 586,00	9,975%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje 30%	0,00	0%	2 689,50	7,481%
Spatiu verde amenajat (30% lot propus)	0,00	0%	2 689,50	7,481%
ZONA FUNCTIONALA Z2 - ZONA REZIDENTIALĂ COLECTIVĂ - loturi 21-25 S= 15 196,18mp 42,27%				
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00	0%	6 078,47	16,908%
Circulații carosabile/pietonale, platforme,parcaje (35%)	0,00	0%	5 318,66	14,794%
Spatiu verde amenajat (25% lot propus)	0,00	0%	3 799,05	10,568%
ZONA Z3 - ZONĂ AGREMENT - parcela 26 S= 7 701,50mp 21,423%				
Zonă verde amenajată minim 65%	0,00	0%	5 005,975	13,924%
ZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE S= 4 087,32mp 11,37%				
Drumuri propuse - carosabil auto	0,00	0%	4 087,32	11,37%
Spatiu verde de aliniament				
Circulații pietonale				
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	35 950,00	100,00%	35 950,00	100,00%

BILANT SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ

PROPUȘIERE	5 005,975	13,924%
Spatiu verde aferent zonei de agrement - minim 65%		
Sp. verde zonă rezidențială ind. - procent estimat 30% parcela	2 689,50	7,481%
Sp. verde zonă rezidențială colectivă - procent estimat 25% parcela	3 799,05	10,568%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ:	11 494,525mp	31,973%



PLAN URBANISTIC ZONAL

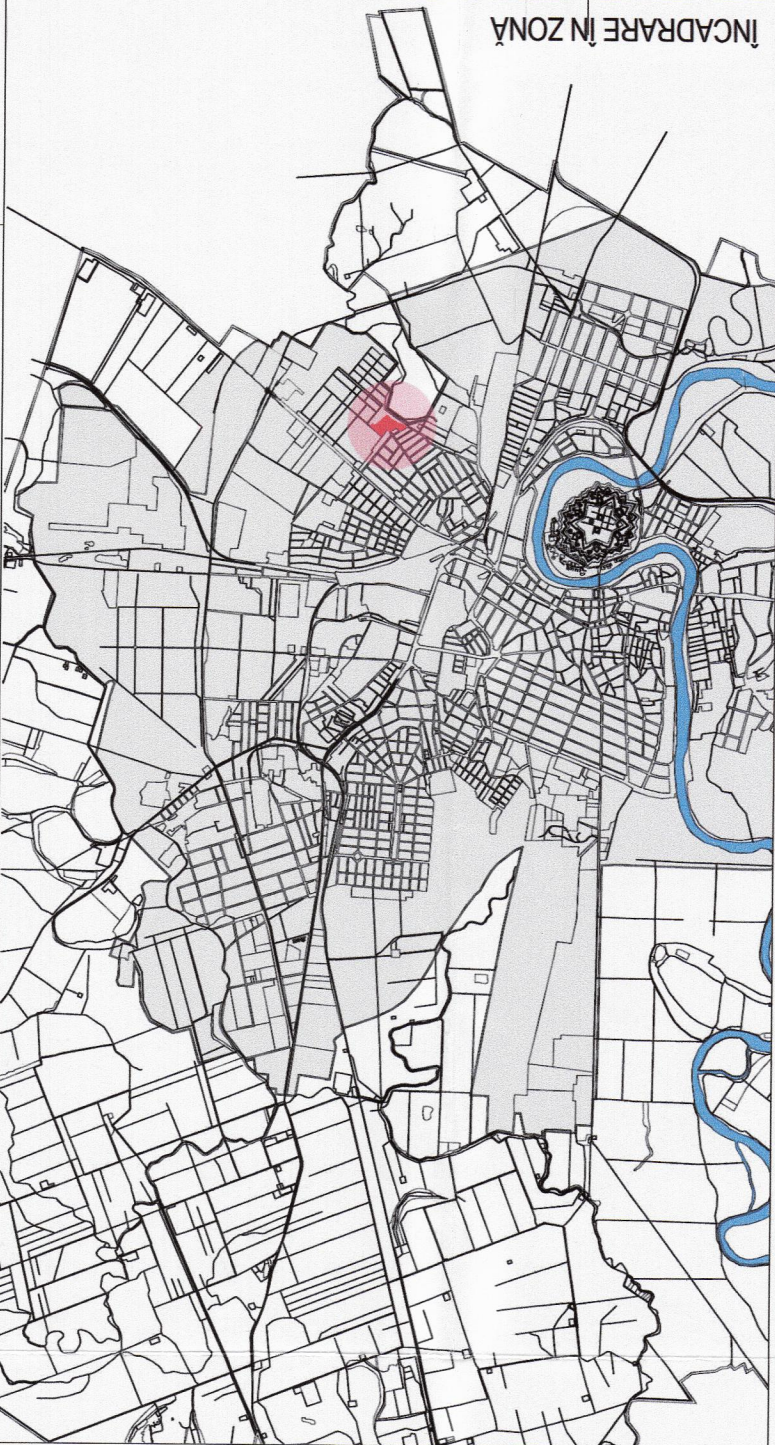
PUZ

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

SITUATIA EXISTENTA

2

ETAPA 2



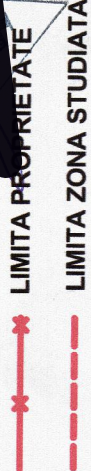
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA

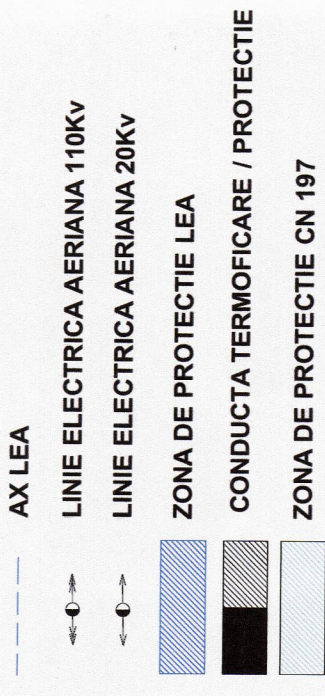
ZONIFICAREA FUNCTIONALA



LIMITE

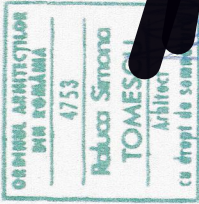


ZONE DE PROTECTIE



Parcela (1)		Arad		Lungimi latari D(1+1)
Nr. Pct.		X [m]	Y [m]	
1		528210.339	218220.647	3.283
2		528213.269	218222.127	3.380
3		528216.559	218222.906	27.047
4		528243.428	218219.815	46.069
5		528289.197	218214.569	23.082
6		528312.098	218211.688	0.839
7		528312.932	218213.120	6.223
8		528318.983	218215.522	1.933
9		528324.664	218216.775	4.650
10		528326.136	218220.538	62.915
11		528328.668	218271.459	81.088
12		528365.819	218337.088	6.555
13		528413.444	218342.393	1.296
14		528417.294	218343.448	22.159
15		528418.046	218385.516	17.454
16		528420.055	218379.948	18.427
17		528429.871	218379.948	17.657
18		528415.713	218368.153	1.104
19		528414.684	218367.753	15.977
20		528388.229	218361.351	1.105
21		528385.339	218355.558	0.924
22		528384.744	218355.558	3.166
23		528384.744	218354.654	1.635
24		528384.893	218351.462	2.800
25		528384.683	218349.822	2.800
26		528384.210	218351.573	78.742
27		528382.022	218351.573	14.921
28		528324.356	218405.191	8.574
29		528313.187	218415.085	8.574
30		528308.272	218408.059	8.056
31		528313.134	218401.654	5.952
32		528313.134	218395.702	14.463
33		528305.110	218383.669	11.985
34		528302.443	218371.985	8.688
35		528300.306	218363.564	3.442
36		528296.872	218363.794	2.798
37		528294.074	218363.780	5.351
38		528288.892	218362.446	8.352
39		528281.506	218358.546	7.326
40		528275.269	218354.702	2.785
41		528273.417	218352.622	3.937
42		528271.186	218349.378	12.560
43		528260.329	218343.064	16.544
44		528245.683	218335.369	14.538
45		528233.088	218328.161	27.520
46		528210.389	218312.602	27.190
47		528187.252	218288.271	23.641
48		528185.176	218288.612	6.349
49		528185.022	218281.374	8.425
50		528180.805	218281.374	4.622
51		528146.335	218281.10	12.430
52		528141.902	218283.686	27.349
53		528120.475	218293.431	7.745
54		528102.132	218294.015	6.467
55		528094.388	218294.161	8.414
56		528087.922	218294.282	61.026
57		528079.521	218293.823	5.077
58		528058.176	218236.652	4.376
59		528056.646	218232.552	5.077
60		528061.671	218231.829	21.509
61		528083.556	218230.799	9.609
62		528081.745	218221.382	1.717
63		528081.505	218219.682	1.214
64		528082.699	218219.442	0.971
65		528083.668	218219.387	27.084
66		528110.709	218217.856	0.916
67		528111.624	218217.804	1.298
68		528112.922	218217.815	0.198
69		52812.830	218217.640	16.425
70		52829.247	218217.122	17.409
71		528146.647	218216.573	0.426
72		528147.073	218216.563	44.540
73		528186.450	218195.749	8.548
74		528183.996	218191.733	33.213

S(1)=35949.98mp P=1028.959m



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR		PR. NR.:	
P.L.A.S.I.S.				Teodorescu Mădălina-Mihaela		119 / 2017	
S.C. P.L.A.S.I.S. S.R.L.		S.C. L'ARCHITECTURE D'ALCOUDRONI S.R.L.		AMPLASAMENT:			
				ARAD , INTRAVILAN , str. MIERLEI C.F. nr.340551			
SPECIFICATIE		SEMNATURA		TITLU PROIECT:		FAZA:	
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SECULICI		Scara:		PUZ , SI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT	
INTOCMIT		arh. Raluca TOMESCU		sept. 2020		PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ	
DESEINAT		arh. Raluca TOMESCU		DENUMIRE PLANSĂ:		PLANSĂ NR.:	
						SITUATIA EXISTENTA	
						02/06	

Nr. 25960 / 1691 din 15 DEC 2020

TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA

S.C. CORNEL & CORNEL TOPOEXIM S.R.L. București, str. Vidra nr. 31, sector 6

În baza prevederilor Legii nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 și alin. 2 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația: Întocmire PUZ și RLU zona de locuințe și zona de agrement prin amenajarea unui lac și decolmatare mlaștină existentă, pe terenul situat în mun. Arad, CF 340551 Arad, topo 340551, județul Arad. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă, la 2683,10 m nord față de prelungirea axei pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 5520,60 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 108,74 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11'43,08" latitudine N; 21°20'49,25" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 590 din 26.03.2020;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 20 m, respectiv cota absolută maximă de 128,74 m (108,74 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20 m înălțimea maximă a obiectivului);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

AACR CONTACT

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



7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Presentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Presentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

DIRECTOR GENERAL
Armand PETRESCU



Nr. 25962 / 1692 din 02 DEC 2020

TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA

S.C. CORNEL & CORNEL TOPOEXIM S.R.L. București, str. Vidra nr. 31, sector 6

În baza prevederilor Legii nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 și alin. 2 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația: Întocmire PUZ și RLU zona rezidențială și funcțiuni complementare, pe terenul situat în mun. Arad, CF 340316 Arad, topo 340316, județul Arad. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă, la 3828 m nord față de prelungirea axei pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 5574,80 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,43 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'19,83" latitudine N; 21°20'56,75" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 591 din 26.03.2020;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 124,43 m (109,43 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15 m înălțimea maximă a obiectivului);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

AACR CONTACT

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

e-mail: dir.gen@caa.ro



8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2500 / 2021

Întocmit astăzi, **08/09/2021**, privind cererea **130617** din **18/08/2021**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **2180** din **12/08/2021**

1. Beneficiar: TEODORESCU MADALINA MIHAELA

2. Executant: Costan Cristian Caius

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
OP 631	13.07.2021	înscris sub semnatura privata	BT
PLAN	18.08.2021	înscris sub semnatura privata	TOPOCONS
AVIZ DE	12.08.2021	act administrativ	OCPI ARAD
CF 340551	09.07.2021	act administrativ	OCPI ARAD
CERTIFICAT	26.03.2020	act administrativ	PRIMARIA MUN. ARAD
ANEXE	18.08.2021	înscris sub semnatura privata	TOPOCONS
CI	13.10.2014	act administrativ	SPCLEP RADUCANENI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2500 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE SI ZONA DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC SI DECOLMATARE MLASTINA EXISTENTA

Plan topografic analogic și digital, necesar întocmirii documentatiei P.U.Z., pentru imobilul cu nr. cadastral 340551, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, înscris în C.F. nr. 340551 - Arad, în suprafață măsurată de 35950 mp.

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**

Adrian
Inspector
ADRIAN - FILON
Filon
Cretiu

Semnat digital de Adrian Filon Cretiu
DN: c=RO, l=Arad, o=OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD, ou=Serviciul Cadastru, title=Consilier Cadastru, cn=Adrian Filon Cretiu, 2.5.4.20=0751019678, serialNumber=CAF45, givenName=Adrian Filon, sn=Cretiu, 2.5.4.97=9700563
Data: 2021.09.08 14:48:30 +03'00'



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
MUREȘ

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD

Nr. 3173 /OM/ 01.07.2021

F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

nr. 44 din 01/07/2021

Privind proiectul: „ **P.U.Z. – Zona de de locuinte si zona de agrement prim amenajare lac si decolmatare mlastina existenta** ”, intravilan, municipiul Arad jud. Arad

Cod cadastral: IV-1.000.00.00.00.00.

1. DATE GENERALE:

- **Solicitantul avizului:** **TEODORESCU MADĂLINA MIHAELA** – com. [REDACTED]
[REDACTED] NR. 2951/14226/21
- **Proiectant general:** **S.C. PLASIS S.R.L.**, Timisoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș, tel. : 0765/256949, e-mail : plasism@gmail.com;
- **Proiectant de specialitate:** **S.C. ARCOINSTAL S.R.L.** (Certificat de atestare M.M.A.P. №. 347 din 29.07.2019), Arad, str. Calimanesti, bl. 31, ap. 2,, jud. Arad, C.U.I. 16936398, J02/1925/2004, tel./fax: 0357408313, e-mail: arcoinstal@yahoo.com;
- **Beneficiar:** **TEODORESCU MADĂLINA MIHAELA** – com. [REDACTED]
[REDACTED]
- **Investiție:** Investiție nouă;
- **Forma de proprietate:** Capital privat;
- **Amplasam. punct lucru:** Intravilan municipiul Arad, jud. Arad, prelungirea strazii Mierlei;
- **Bazin hidrografic:** Bazin Hidrografic Mureș, râu Mureș, mal drept, cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00.;
- **Corp apă subterană:** ROMU20/ Conul aluvial Mureș (Pleistocen superior - Holocen); ROMU22/ Conul aluvial Mureș (Pleistocen inferior - Holocen);
- **Corp apă de suprafață:** RORW4.1_B10 „Mures, conf. Soimos – conf. Zadarlac”;
- **Categoria corpului de apă:** CAPM;
- **Tipologie corp de apă:** RO10a;
- **Stare ecologica/potential ecologic:** BUN;
- **Stare chimica:** BUNA;
- **Capacități:** Suprafața totală teren: 35 950 mp;
- **Personal** 220 locuitori;



Adresa de corespondență

Str. Liviu Rebreanu Nr. 101, Cod poștal 310414, Arad
Centrala Tel.: 0257 / 280362; 281949
Dispecerat Tel.: 0257 / 280355; 0745 534 875;
Fax: +40 257 280812
Email: secretariat@sqaar.dam.rowater.ro;
dispecer.sqaar@sqaar.dam.rowater.ro

Cod Fiscal: RO23719936
Cod IBAN: RO32TREZ476502201X014909
Trezoreria Târgu Mureș.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII:

2.1. Scopul investiției

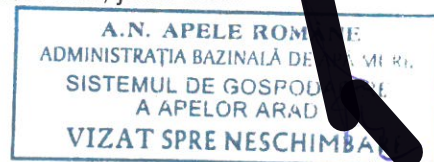
Zona de de locuinte si zona de agrement prim amenajare lac si decolmatare mlastina existenta, ajuta la cresterea calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari care vor conduce la cresterea numarului de locuinte, contribuind la dezvoltarea economica continua.

2.2. Situația actuală

Terenul supus reglementării este teren lipsit de sarcini având o suprafață de 35 950 mp, alcatuit dintr-o singura parcela conform Extrasului C.F. nr. 340551, Arad, constituind proprietatea privată a d-nei TEODORESCU MADĂLINA MIHAELA, aflata în intravilan municipiul Arad, jud. Arad.

2.3. Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord** – drum de exploatare în prelungirea strazii Mierlei;
- **Vest** - teren proprietate privata;
- **Sud** - drum de exploatare în prelungirea strazii Orient;
- **Est** - canal de desecare si teren proprietate privata.



2.4. Accesul la amplasament

Accesul se realizeaza din cartierul Gradiste pe cele doua drumuri de exploatare, aflate în prelungirea strazilor existente, str. Mierlei, respectiv str. Orient.

2.5. Încadrarea în clasa de importanță

În conformitate cu STAS 4273-83, clasa de importanță a construcției este IV, iar categoria de importanță a obiectivului este 4.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

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

Proiectul analizat nu influențează schema directoare de amenajare și management al Bazinului Hidrografic Mureș.

Pentru această investiție există:

- **Certificat de urbanism nr. 590 din 26.03.2021** privind P.U.Z. și RLU aferent, emis de către primăria municipiului Arad, județul Arad;
- **Adresa CAA 3872 din 26.02.2021**, ca:
 - **are** în exploatare rețele publice de alimentare cu apă potabilă;
 - **are** în exploatare rețele publice de canalizare menajeră;
- **Aviz ANIF nr. 55 din 19.03.2021;**
- **Aviz de oportunitate nr. 18 din 20.07.2020**, emis de primăria municipiului Arad;
- **Regulament local de urbanism aferent: P.U.Z. – Zona de de locuinte si zona de agrement prim amenajare lac si decolmatare mlastina existenta**

*

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintate cu adresa **Nr. FN/25.06.2021** și înregistrată la S.G.A. Arad sub **Nr. 3173/25.06.2021**, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a Bazinului Hidrografic Mureș,

În conformitate cu prevederile **Legii Apelor nr. 107/1996** și a **Legii 310/2004** pentru modificarea și completarea **Legii Apelor nr. 107/1996**, a **Ordonanței de Urgență nr. 73/29.07.2005** pentru modificarea și completarea **Ordonanței de Urgență nr.107/2002** privind înființarea A.N. „Apele Române” și al Ordinului Ministerului Apelor și Padurilor nr. 828/2019, de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a avizelor de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind proiectul: „**P.U.Z. – Zona de de locuinte si zona de agrement prim amenajare lac si decolmatare mlastina existenta**”, intravilan, municipiul Arad jud. Arad

conform documentației, în care se prevede:

1. Organizarea edilitară a unei suprafețe totale de 35 950 mp, care cuprinde:

• **Bilanț teritorial incinta reglementată:**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incinta reglementată (arabil intravilan)	35 950	-	0	100
SUBZONA FUNCTIONALA Z1-ZONA REZIDENTIALA INDIVIDUALA-loturi 1-20	S= 8 965 mp 24,937%			
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0	-	3 586	9,975
Circulații carosabile/pietonale lot, platforme, parcaje 30%	0	-	2 689,5	7,481
Spatiu verde amenajat (30%lot propus)	0	-	2 689,5	7,481
SUBZONA FUNCTIONALA Z2-ZONA REZIDENTIALA COLECTIVA-loturi 21-24	S= 12 035 mp 33,479%			
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0	-	4 814,344	13,392
Circulații carosabile/pietonale lot, platforme, parcaje 35%	0	-	4 212,551	11,718
Spatiu verde amenajat (25%lot propus)	0	-	3 008,965	8,369
SUBZONA FUNCTIONALA Z3-ZONA AGREMENT parcela 25,26	S= 10 913,24 mp 30,357%			
Zona verde amenajată minim 70%	0	-	-	-
SUBZONA Z4-DRUMURI/ CAI DE COMUNICATIE PROPUSE	S= 4 035,9 mp 11,226%			
Drumuri propuse- carosabil auto	0	-	4 035,9	11,226
Spatiu verde de aliniament				
Circulații pietonale				
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	35 950	100	35 950	100

• **Indicatorii urbanistici propuși:**

SUBZONA FUNCTIONALA Z1		SUBZONA FUNCTIONALA Z2		SUBZONA FUNCTIONALA Z3		SUBZONA FUNCTIONALA Z4	
LOCUINTE INDIVIDUALE		LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		AGREMENT, SPATIU VERDE/PARC SERVICII/COMERT		CIRCULATII	
Parcela 1-20		Parcela 1-20		Parcela 25-26		-	
P.O.T. MAXIM max. 40%	C.U.T. MAXIM max. 1,2	P.O.T. MAXIM max. 40%	C.U.T. MAXIM max. 1,5	P.O.T. MAXIM max. 30%	C.U.T. MAXIM max. 1	P.O.T. MAXIM max. 30%	C.U.T. MAXIM max. 1

Regim de înălțime:

- subzona de locuințe individuale-regim de înălțime maxim-Ds (S)+P+1E+M ($h_{cornisa}=12$ m și $h_{max.}=15$ m);
- subzona de locuințe colective-regim de înălțime maxim-P+2E+M/Er ($h_{cornisa} = 14$ m și $h_{max.} = 18$ m);
- subzona agrement-regim de înălțime maxim-P+M/Er.

2. Descrierea obiectivelor P.U.Z. – ului

- construcții noi;
- împrejmuire perimetrală;
- mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, iluminat arhitectural;
- sistematizarea verticală a terenului;
- platforma carosabilă cu locuri de parcare;
- drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6 m;
- amenajarea accesului;
- alei pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20%;
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- decolmatarea mlăștinii generate pe zona mai joasă a terenului studiat în apropierea canalului CN197 și amenajarea unei zone de agrement în continuarea acesteia.



4. Dotări hidro-edilitare

4.1. Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar și potabil

- **Sursa:** de la rețea în sistem centralizat (Acord CAA nr. 3872 din 26.02.2021)

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Mierlei și pe strada Orient.

4.2. Reteaua de distribuție a apei potabile se va executa din teava de polietilena de înaltă densitate PE-ID D 125 mm, cu lungimea de 490 m, montată îngropat sub cota de îngheț a terenului amenajat, într-un pat de nisip.

4.3. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor:

Pentru stingerea incendiilor se va bransa tot la rețeaua publică de apă potabilă extinsă până la amplasament.

4.4. Utilizarea apei:

- apă în scop igienico-sanitar,
- stingere incendiu

4.4. Cerința estimativă de apă din rețeaua în sistem centralizat:

Caracteristica	Q _{s min}		Q _{s med}		Q _{s max}	
	<mc./zi>	l/s	<mc./zi>	l/s	<mc./zi>	l/s
Apa igienico – sanitar și potabil	14,87	0,17	29,74	0,34	38,67	0,44

$Q_{\text{orar max}} = 4,4 \text{ mc/h} = 1,22 \text{ l/s}$

4.6. Apele uzate

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădiri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajeră care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe strada Mierlei.

4.7. Debite de apă uzată evacuate

Caracteristica	Q _{uz min}		Q _{uz med}		Q _{uz max}	
	<mc./zi>	l/s	<mc./zi>	l/s	<mc./zi>	l/s
Apa fecaloid menajeră	14,87	0,17	29,74	0,34	38,67	0,44

$Q_{\text{u orar max}} = 4,4 \text{ mc/h} = 1,22 \text{ l/s}$

4.8. Apele pluviale

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rețele de canalizare realizate din tuburi din PVC SN 4, trecute printr-un separator de hidrocarburi, colectate într-un bazin de retenție și evacuate gravitațional printr-o gura de vărsare din beton în canalul de desecare Sanleani, CN 197 (acord ANIF nr. 92 din 25.05.2021).

5. Condiții de calitate ale apelor evacuate

Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele pluviale deversate în CN 197, se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

*

Obligații:

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor și nici la alte reglementări urbanistice ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Avizul de gospodărire a apelor își menține valabilitatea până la obținerea P.U.Z. -ului (maxim 24 de luni), dacă au fost respectate prevederile înscrise în aviz; în caz contrar avizul își pierde valabilitatea.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

Director,
ing. Caius Mihai PARPALĂ

Ing. șef
Ing. Ostafe Marcel

Șef birou G.M.P.R.A,
Ing. Angelica Romvari

ÎNTOCMIT,
ing. Ștefan PODOȘ

S.C. REAL PROIECT S.R.L.
Arad, str. Rozelor nr 43
Tel. 0745255065 email : raduvlasa@gmail.com
CUI 18305032
Registrul Comertului : J02/82/2006

REFERAT GEOTEHNIC

STUDIU NR. : 1908/2020

**PUZ -ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN
AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ
ARAD CF 340551/ARAD**



**BENEFICIARUL LUCRARII:
TEODORESCU MADALINA-MIHAELA**

**PREZENTUL STUDIU GEOTEHNIC NU POATE FI FOLOSIT DECAT PENTRU LUCRAREA DIN TITLU
STUDIULUI GEOTEHNIC SI PENTRU ADRESA MAI SUS MENTIONATA**

S.C. REAL PROIECT S.R.L.
Arad, str. Rozelor nr 43
Tel. 0745255065 email : raduvlasa@gmail.com
CUI 18305032
Registrul Comertului : J02/82/2006

STUDIU NR. : 1908/2020

**PUZ -ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN
AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ
ARAD CF 340551/ARAD**



BENEFICIARUL LUCRARI:
TEODORESCU MADALINA-MIHAELA



Funcția	Profesia	Nume si prenume	Semnatura
Administrator	Inginer	Vlasa Radu Calin	
Intocmit	Inginer	Vlasa Radu Calin	

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT

2. BORDEROU

3. REFERAT GEOTEHNIC

B. PIESE DESENATE

1. PLAN DE SITUATIE

2. FISA DE STRATIFICATIE

3. BULETINE DE ANALIZE

4. DIAGRAMA

PENETRARILOR DINAMICE



STUDIU GEOTEHNIC

pentru amplasament

PUZ -ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ ARAD CF 340551/ARAD

1. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea PUZ.

Amplasamentul este situat în localitatea Arad , FN, CF 340551/ARAD , jud. ARAD.

Beneficiarul lucrării : Teodorescu Mădălina-Mihaela

2. CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Conform Normativului NP 074/2014 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, la realizarea infrastructurii clădirii, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuismențe	1

Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
TOTAL PUNCTAJ		9

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul al amplasamentului, care pentru localitatea ARAD , este de 2 (doua) puncte.

Rezultă un total de 11 (unsprezece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1 Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea ARAD – județul ARAD, situată în Cîmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor și chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

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

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

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



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

3.2 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$;

➤ Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

3.3 Regimul eolian

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

3.4 Adâncimea de îngheț

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

3.5 Seismicitatea zonei

CONFORM MACROZONARII SEISMICE după Normativ P100-1/2013 , localitatea ARAD se încadrează într-o zonă seismică careia pentru IMR=100 ani îi corespunde : $a_g=0,20 \text{ cm/s}^2$ și $T_c=0,7 \text{ sec}$.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat, s-au executat două foraje geotehnice F1 și F2 cu diametrul de 4", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestuia.

S-a executat de asemenea și o penetrare dinamică ușoară PDU 1 , cu masă berbecului de 10,0 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, conul având o suprafață de 10 cm^2 , condusă până la o adâncime de -3,00 m.

În planul de situație sunt prezentate pozițiile în amplasament ale acestora.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;



- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Asupra probelor de pământ recoltate din forajul geotehnic executat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);
- Stabilirea unor caracteristici privind fenomenul de contracție-umflare al pământurilor (PUCM);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în fișa de foraj F1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 1.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

0,00-0,80	m-	umplutura
0,80-1,90	m-	Argila prafoasa nisipoasa putin activa PUCM
1,90-3,10	m-	argila prafoasa
3,10-5,00	m-	praf argilos nisipos
5,00-6,00	m-	nisip cu pietris

FORAJUL F 2

0,00-0,80	m-	umplutura
0,80-2,00	m-	Argila prafoasa nisipoasa putin activa PUCM
2,00-3,20	m-	argila prafoasa
3,20-5,00	m-	praf argilos nisipos
5,00-6,00	m-	nisip cu pietris

Diagrama de penetrare dinamică este reprezentată grafic în ANEXA 2.



Cota de fundare recomandată este de $D_f = -1,00$ m de la suprafața actuală a terenului natural. Cota de fundare este situată în stratul de **argila prafoasa nisipoasa cuprinsa între -0,80 m ... -2,00 m**.

Caracteristicile de contractilitate ale straturilor argiloase din suprafața terenului de fundare, permit clasificarea acestor pământuri în categoria pământurilor argiloase **PUTIN ACTIVE**, conform buletinelor de analiză prezentate în anexa.

Fundarea directă a clădirii se va realiza cu respectarea prescripțiilor tehnice NP 126/2012 intitulat „COD DE PROIECTARE ȘI EXECUȚIE PENTRU CONSTRUCȚII FUNDATE PE PĂMÂNTURI CU UMFLĂRI ȘI CONTRACȚII MARI”.

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajului F 1 la cota -4,50 m.

Nivelul hidrostatic maxim al apelor subterane nu poate fi determinat decat in baza unor studii hidrogeologice extinse. **Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenul de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor pana la cota -1,30 m fata de cota terenului**.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma analizării rezultatelor obținute, prin executarea investigațiilor de teren, a prelevărilor de probe și a încercărilor de laborator, rezultă următoarele concluzii și recomandări, cu privire la stratificația terenului precum și la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului investigat:



6.1 Totalul de 11 puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2014 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat, s-au executat doua foraje geotehnice F1 si F2 cu diametrul de 4”, până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestuia.

S-a executat de asemenea și o penetrare dinamica usoara PDU 1 , cu masa berbecului de 10,0 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, conul având o suprafață de 10 cm², condusă până la o adâncime de -3,00 m.

6.3 Cota de fundare recomandată este de $D_f = -1,00$ m de la suprafața actuală a terenului natural. Cota de fundare este situată în stratul de **argila prafoasa nisipoasa cuprinsa intre -0,80 m ... -2,00 m** .

6.4 Umpluturile de sub trotuare și platforme betonate se vor executa pe o grosime de 20 cm din pământ stabilizat cu var sau dintr-un amestec cât mai omogen de pământ contractil și nisip sau pietriș, în proporție de 60 % argilă și 40 % nisip sau pietriș mijlociu.

Sub placa de beton de pardoseala de la parter umpluturile se vor realiza doar din balast compactat pe o grosime de minim 20 cm .

Pozarea conductelor si instalatiilor , precum si a caminelor din fibra de sticla in pamant se va face doar intr-un pat de nisip, iar umpluturile din jurul acestor

obiecte se vor realiza din pământuri lipsite de potențial contractil cu grosimea de circa 30...40 cm.

6.5 In calculul terenului de fundare , pentru constructia proiectata , pentru gruparea fundamentala de incarcari (conform NP 112/2014) , se recomanda adoptarea unei presiuni conventionale de baza , pentru o latime a talpii de fundatie $B=1$ m si o adancime de fundare fata de nivelul solului de $D_f=2.00$ m de p_{conv} barat =290 Kpa. Pentru a obtine presiunea conventionala de calcul se vor aplica corectiile de latime si de adancime (conform NP 112/2014) .

6.6 Lucrările de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuismențe se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

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

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

6.7 Dacă cu ocazia executării săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.8 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

6.9 După executarea săpăturilor pentru fundații este obligatorie solicitarea elaboratorilor prezentului studiu geotehnic pentru întocmirea **procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare.**

Intocmit
Ing. Vlasa Radu



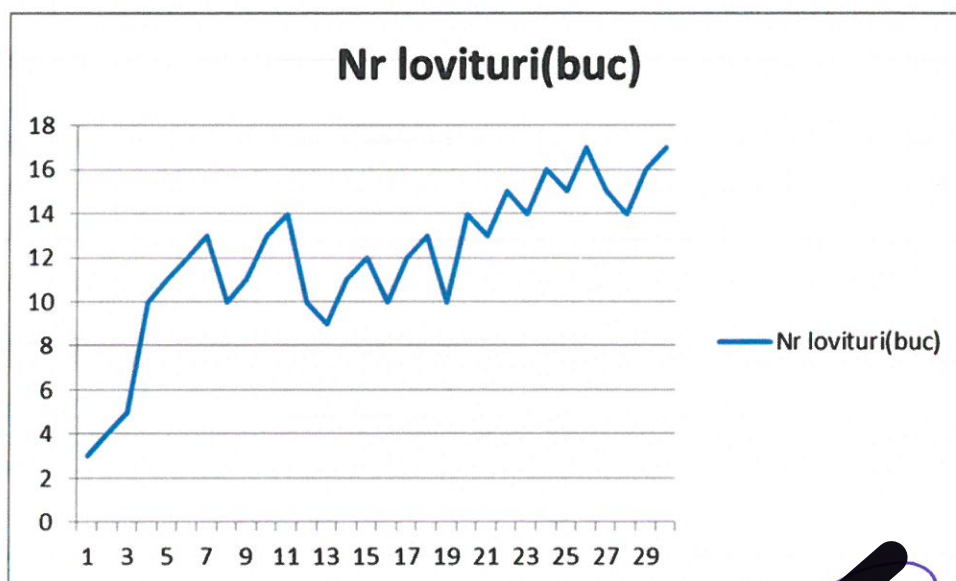
Verificat Af
Conf. Dr.ing. Bogdan Ion Alexandru



INCERCARE DE TEREN
 -penetrare dinamica cu con tip PDU-DPL-P1

Adancimea(m)	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
Nr lovituri(buc)	3	4	5	10	11	12	13	10	11	13	14	10	9	11	12

1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
10	12	13	10	14	13	15	14	16	15	17	15	14	16	17



Intocmit
 Ing. Vlasa Radu

[Handwritten signature and red circular stamp]



studii geotehnice & laborator geotehnic gr.ii



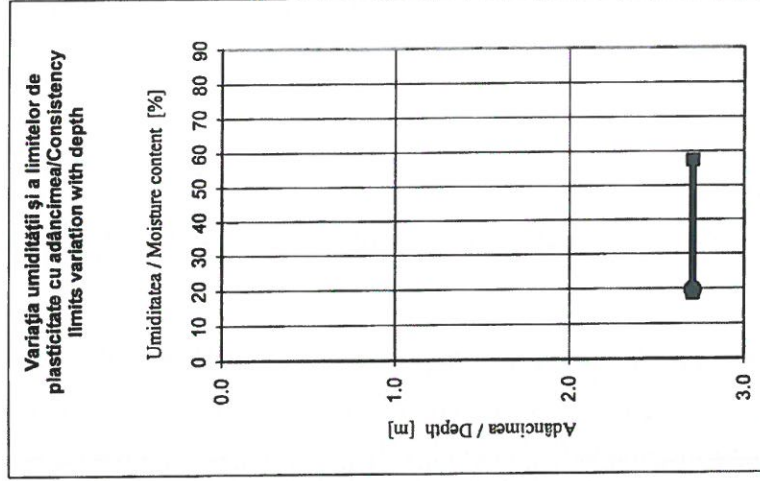
Sediu social: Str. Simion Bărnuțiu nr. 9, Corol - Jud. Satu Mare
Punct de lucru: Str. Alceea Cel Bătrân, Nr.119D, Timișoara
e-mail: cenconstruct@yahoo.com - Tel: +40 745.026.663

VARIAȚIA UMDITĂȚII 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. 60.878 / 19.06.2020

Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

Foraj: F 1

Adâncime / Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	Umiditatea / Moisture content w [%]
2.70 m	226.8	197.6	48.1	19.5



Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE





cenconstruct
studii geotehnice & laborator geotehnic q.ii

Sediu social: Str. Simion Bărnuțiu nr. 9, Corol. - Jud. Satu Mare
Punct de lucru: Str. Micea Cel Bătrân, Nr.119D, Timisoara
e-mail: cenconstruct@yahoo.com - Tel: +40 745.026.463



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

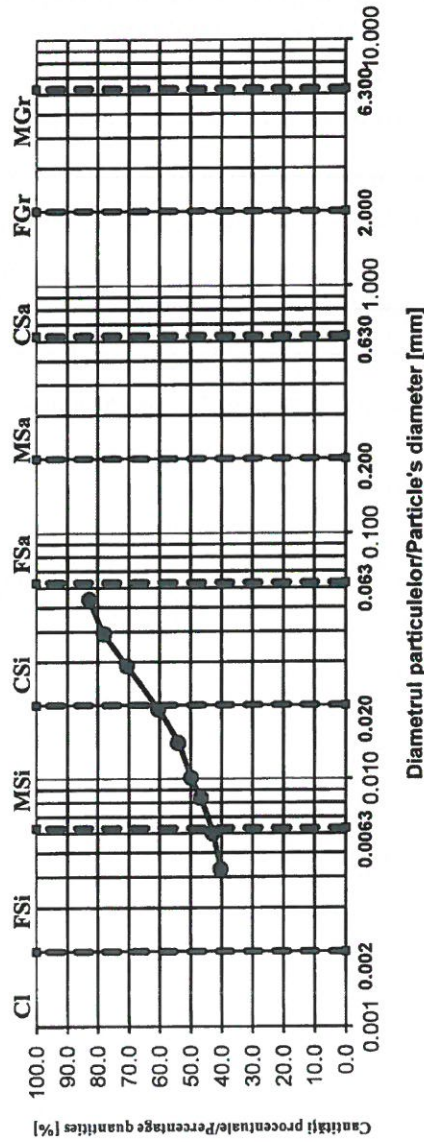
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 60.879 / 19.06.2020

Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

Foraj: F 1

Adâncime: -2,70 m

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



Argilă / Clay	d < 0,002	CI [%]	37
Praf fin / Fine Silt	0,002 < d < 0,0063	FSi [%]	6
Praf mijlociu / Medium Silt	0,0063 < d < 0,02	MSi [%]	19
Praf mare / Coarse Silt	0,02 < d < 0,063	CSi [%]	26
Nisip mic / Fine Sand	0,063 < d < 0,2	FSa [%]	12
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 [%]	37
Praf / Silt	0,002 < d < 0,063	Sl [%]	51
Nisip / Sand	0,063 < d < 2	Sa [%]	12
Pietriș / Gravel	2 < d < 63	Gr [%]	0

Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
ARGILĂ / CLAY - CI

BL - SED - 01





cenconstruct
studii geotehnice & laborator geotehnic gr.II

Sediu social: Str. Simion Bărnuțiu nr. 9, Corai - Jud. Satu Mare
Punct de lucru: Str. Micea Cal Bătrân, Nr.119D, Timișoara
e-mail: cenconstruct@yahoo.com - Tel: +40 745.026.665



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. 60.880 / 19.06.2020

Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

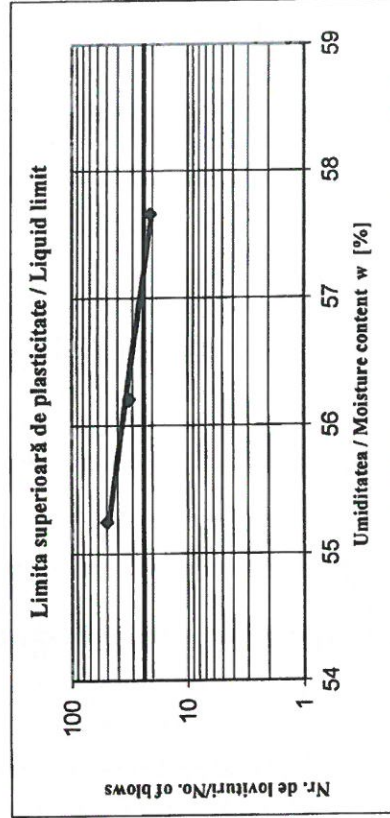
Foraj: F 1 Adâncime: -2.70 m

	U.M.	1	2	3
m 1	g	24.6	25.0	25.7
m 2	g	18.6	19.2	19.6
m 3	g	7.7	8.9	9.0
w _L	%	55.2	56.2	57.7
Nr de lovituri/No. of blows	-	50	32	21

	U.M.	1
m 1	g	20.1
m 2	g	19.2
m 3	g	14.4
w _P	%	18.7

	U.M.	1
m 1	g	226.8
m 2	g	197.6
m 3	g	48.1
w	%	19.5

Tipul pământului: Argilă



Umiditatea naturală / Moisture content: $w = 19.5 \%$
Limita superioară de plasticitate / Liquid limit: $w_L = 57.4 \%$
Limita inferioară de plasticitate / Plastic limit: $w_P = 18.7 \%$
Indicele de plasticitate / Plasticity index: $I_P = 38.7 \%$
Indicele de consistență / Consistency index: $I_C = 0.98 -$
Indicele de lichiditate / Liquidity index: $I_L = 0.02 -$

Lucrat: ing. Adrian CENTEA

Șef laborator: ing. Lucian FECHETE



**DETERMINAREA CARACTERISTICILOR PĂMÂNTURILOR CONTRACTILE PUCM
/ DETERMINATION OF THE EXPANSIVE SOILS CHARACTERISTICS**

Conform STAS 1913/12 - 88 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Gradul II - Aut. nr./Aut. No.3413/30.10.2018

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 60.881 / 19.06.2020

Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

Foraj: F 1 **Adâncime:** -2.70 m **Tipul pământului:** Argilă

1. Conținutul de particule fine / Percentages of fine particles ($d < 0,002$ mm)

$A_2 = 37 \%$

2. Indicele de plasticitate / Plasticity index

$I_p = 38.7 \%$

3. Indicele de activitate / Activity Index

$I_A = 1.05$

$$I_A = \frac{I_p}{A_2}$$

4. Limita superioară de plasticitate / Liquid limit

$w_L = 57.4 \%$

5. Criteriul de plasticitate / Plasticity Criteria

$C_p = 27.3 \%$

$$C_p = 0,73 * (w_L - 20)$$

6. Contractia volumică / Volumic Contraction

$C_v = 59.7 \%$

$$C_v = \frac{V_i - V_f}{V_f} * 100$$

Diametrul inițial / Initial diameter

$d_i = 5.40$ cm

Înălțime inițială / Initial height

$h_i = 1.36$ cm

Volum inițial / Initial volume

$V_i = 31.13$ cm³

Diametrul final / Final diameter

$d_f = 4.53$ cm

Înălțime finală / Final height

$h_f = 1.21$ cm

Volum final / Final volume

$V_f = 19.49$ cm³

7. Umflare liberă / Swelling

$U_L = 75 \%$

$$U_L = 10 * (V_f - 10)$$

Volum final în cilindru / Final volume

$V_f = 17.5$ cm³

8. Masa probei uscate / Dry sample mass

$m_d = 40.9$ cm³

$$w_s = w_L - \frac{V_i - V_f}{m_s} * \rho_w * 100$$

9. Limita de contracție / Contraction Limit

$w_s = 29 \%$

CATEGORIA PĂMÂNTULUI / SOIL CATEGORY	FOARTE ACTIVE / VERY ACTIVE	ACTIVE / ACTIVE	CU ACTIVITATE MEDIE / MEDIUM ACTIVITY	PUȚIN ACTIVE / LESS ACTIVE
A_2	> 30%	20...30%	15...20%	<15%
I_p	> 35%	25...35%	12...25%	<12%
I_A	>1,25	1,00...1,25	0.75...1,00	<0,75
C_p	$I_p > C_p$	$I_p > C_p$	$I_p > C_p$	$I_p > C_p$
C_v	> 100%	75...100%	55...75%	<55%
U_L	> 140%	100...140%	70...100%	<70%

Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE



studii geotehnice & laborator geotehnic gr.ii



Sediu social: Str. Simion Bărnuțiu nr. 9, Carei - Jud. Satu Mare
Punct de lucru: Str. Micaea Cel Bătrân, Nr.119D, Timișoara
e-mail: cenconstruct@yahoo.com - Tel: +40 745 026 663

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH

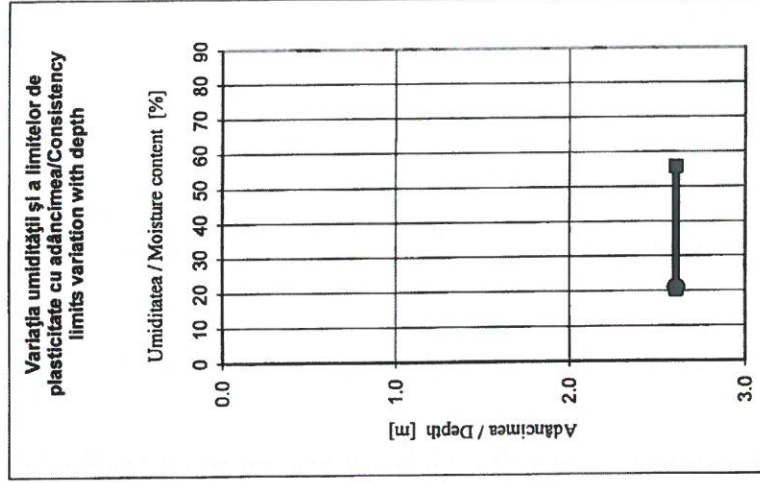
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Gradul II - Aut. nr./Aut. No.3413/30.10.2018

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 60.882 / 19.06.2020

Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

Foraj: F 2

Adâncime / Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	Umiditatea / Moisture content w [%]
2.60 m	233.6	201.2	46.4	20.9



14

Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE



BUL - UMD - 01

Pag. 1/1



cenconstruct
studii geotehnice & laborator geotehnic gr.II

Sediu social: Str. Simion Bărnuțiu nr. 9, Carei - Jud. Satu Mare
Punct de lucru: Str. Mircea Cel Bătrân, Nr.119D, Timișoara
e-mail: cenconstruct@ohoo.com - Tel: +40 745.026.663



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

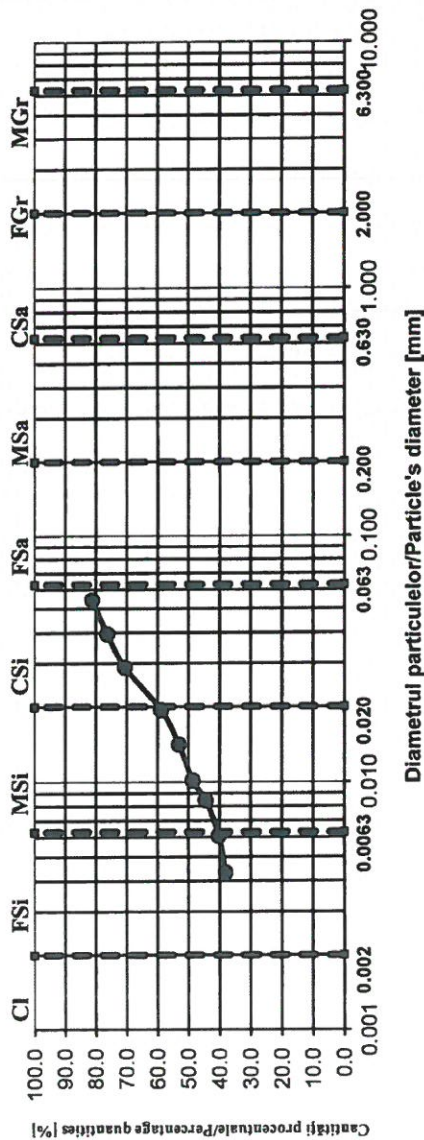
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 60.883 / 19.06.2020

Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

Foraj: F 2

Adâncime: -2.60 m

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



Argilă / Clay	d < 0,002	Cl [%]	35
Praf fin / Fine Silt	0,002 < d < 0,0063	FSi [%]	6
Praf mijlociu / Medium Silt	0,0063 < d < 0,02	MSi [%]	18
Praf mare / Coarse Silt	0,02 < d < 0,063	CSi [%]	27
Nisip mic / Fine Sand	0,063 < d < 0,2	FSa [%]	14
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 [%]	35
Praf / Silt	0,002 < d < 0,063	Si [%]	51
Nisip / Sand	0,063 < d < 2	Sa [%]	14
Pietriș / Gravel	2 < d < 63	Gr [%]	0

Lucrat: ing. Adrian CENTEA
Șef laborator: ing. Lucian FECHETE

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
ARGILĂ / CLAY - CI

BL - SED - 01





cenconstruct
studii geotehnice & laborator geotehnic gr.III

Sediu social: Str. Simion Bărnuțiu nr. 9, Corai - Jud. Satu Mare
Punct de lucru: Str. Mireasa Căii Bistriței, Nr. 119D, Timișoara
e-mail: cenconstruct@yahoo.com - Tel: +40 745 026 663



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. 60.884 / 19.06.2020

Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

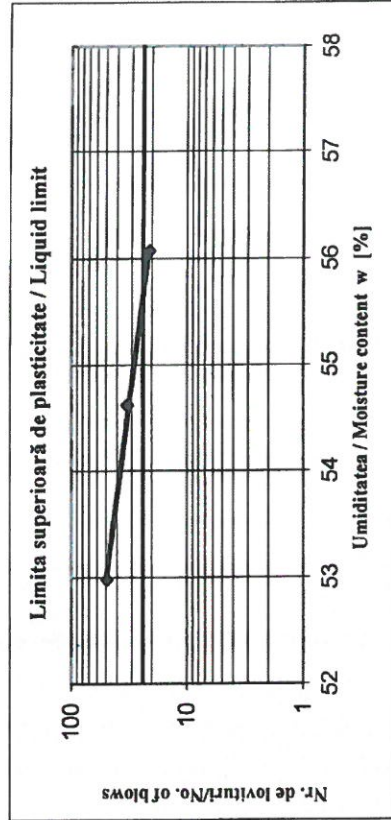
Foraj: F 2 Adâncime: -2.60 m

	U.M.	1	2	3
m 1	g	24.2	25.3	26.0
m 2	g	18.5	19.5	19.9
m 3	g	7.7	8.9	9.0
w _L	%	53.0	54.6	56.1
Nr de lovituri/No. of blows	-	49	33	21

	U.M.	1
m 1	g	20.3
m 2	g	19.3
m 3	g	14.4
w _P	%	20.3

	U.M.	1
m 1	g	233.6
m 2	g	201.2
m 3	g	46.4
w	%	20.9

Tipul pământului: Argilă



Umiditatea naturală / Moisture content: $w = 20.9 \%$
Limita superioară de plasticitate / Liquid limit: $w_L = 55.7 \%$
Limita inferioară de plasticitate / Plastic limit: $w_P = 20.3 \%$
Indicele de plasticitate / Plasticity index: $I_P = 35.4 \%$
Indicele de consistență / Consistency index: $I_C = 0.98 -$
Indicele de lichiditate / Liquidity index: $I_L = 0.02 -$

Lucrat: ing. Adrian CENTEA

Șef laborator: ing. Lucian FECHETE



**DETERMINAREA CARACTERISTICILOR PĂMÂNTURILOR CONTRACTILE PUCM
 / DETERMINATION OF THE EXPANSIVE SOILS CHARACTERISTICS**

Conform STAS 1913/12 - 88 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Gradul II - Aut. nr./Aut. No.3413/30.10.2018

 BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. **60.885 / 19.06.2020**
Obiect: Loc. Arad, Calea Zimandului, CF 346465, jud. Arad

Foraj: F 2 **Adâncime:** -2.60 m **Tipul pământului:** Argilă

1. Conținutul de particule fine / Percentages of fine particles (d < 0,002 mm)	A ₂ =	35 %	
2. Indicele de plasticitate / Plasticity index	I _p =	35.4 %	
3. Indicele de activitate / Activity Index	I _A =	1.01 -	$I_A = \frac{I_p}{A_2}$
4. Limita superioară de plasticitate / Liquid limit	w _L =	55.7 %	
5. Criteriul de plasticitate / Plasticity Criteria	C _p =	26.1 %	$C_p = 0,73 * (w_L - 20)$
6. Contractia volumică / Volumic Contraction	C _v =	59.2 %	$C_v = \frac{V_i - V_f}{V_f} * 100$
Diametrul inițial / Initial diameter	d _i =	5.40 cm	
Înălțime inițială / Initial height	h _i =	1.36 cm	
Volum inițial / Initial volume	V _i =	31.13 cm ³	
Diametrul final / Final diameter	d _f =	4.50 cm	
Înălțime finală / Final height	h _f =	1.23 cm	
Volum final / Final volume	V _f =	19.55 cm ³	
7. Umflare liberă / Swelling	U _L =	80 %	$U_L = 10 * (V_f - 10)$
Volum final în cilindru / Final volume	V _f =	18 cm ³	
8. Masa probei uscate / Dry sample mass	m _d =	41.2 cm ³	
9. Limita de contracție / Contraction Limit	w _s =	28 %	$w_s = w_L - \frac{V_i - V_f}{m_s} * \rho_w * 100$

CATEGORIA PĂMÂNTULUI / SOIL CATEGORY	FOARTE ACTIVE / VERY ACTIVE	ACTIVE / ACTIVE	CU ACTIVITATE MEDIE / MEDIUM ACTIVITY	PUȚIN ACTIVE / LESS ACTIVE
A ₂	> 30%	20...30%	15...20%	<15%
I _p	> 35%	25...35%	12...25%	<12%
I _A	>1,25	1,00...1,25	0,75...1,00	<0,75
C _p	I _p > C _p	I _p > C _p	I _p > C _p	I _p > C _p
C _v	> 100%	75...100%	55...75%	<55%
U _L	> 140%	100...140%	70...100%	<70%

Lucrat: ing. Adrian CENTEA

Șef laborator: ing. Lucian FECHET



S.C. REAL PROIECT S.R.L.
ARAD, str. ROZELOR, NR. 43
Tel. 0745255065 email : raduvlasa@gmail.com
CUI 18305032
Registrul Comertului : J02/82/2006

STG 1908/2020

COMPLETARE LA STUDIUL GEOTEHNIC
1908/2020

S-a realizat un sondaj deschis S3 pana la cota -3,00 m fata de cota terenului natural
Sondajul are urmatoarea stratificatie :

SONDAJUL S3

0,00-0,80	m-	umplutura
0,80-1,10	m-	Argila prafoasa nisipoasa putin activa PUCM
1,10-3,00	m-	Praf nisipos argilos

Intocmit
Ing. Vlasa Radu



Verificat Af
Conf. Dr.ing. Bogdan Ion Alexandru



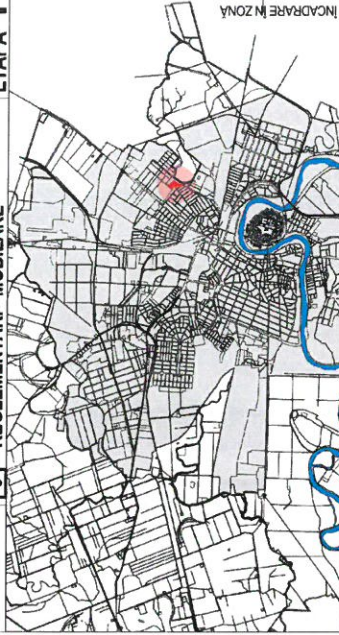
PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONA DE LOCUINTE ȘI ZONA DE AGREMENT
PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

5 REGLEMENTARI - MOBILARE

ETAPA 1



LEGENDA

LIMITE

- AX LEA
- LINE ELECTRICĂ AERIANĂ 110KV
- LINE ELECTRICĂ AERIANĂ 20KV
- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA PARCELE PROPUSE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONA REZIDENTIALA

- LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA AGREMENT/SERVICIU/COMERT
- DRUMURI
- ZONE VERZI
- CANALE
- CONDUCTA TERMOCARE
- ZONA NUNDABILA / BALTA

ZONE DE PROTECTIE

ZONA PROTECTIE LEA

- ZONA PROTECTIE CONDUCTA TERMOCARE
- ZONA PROTECTIE CN197

ZONA FUNCTIONALA Z1

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Parcela 1 - 20

P.O.T. max. 40% C.U.T. max. 2,00

Dist.PP-ZE1600, L_{max} = 15,00m, l_{min} = 12,00m

ZONA FUNCTIONALA Z2

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

Parcela 21-25

P.O.T. max. 40% C.U.T. max. 2,00

Dist.PP-ZE1600, L_{max} = 20,00m, l_{min} = 16,00m

ZONA FUNCTIONALA Z3

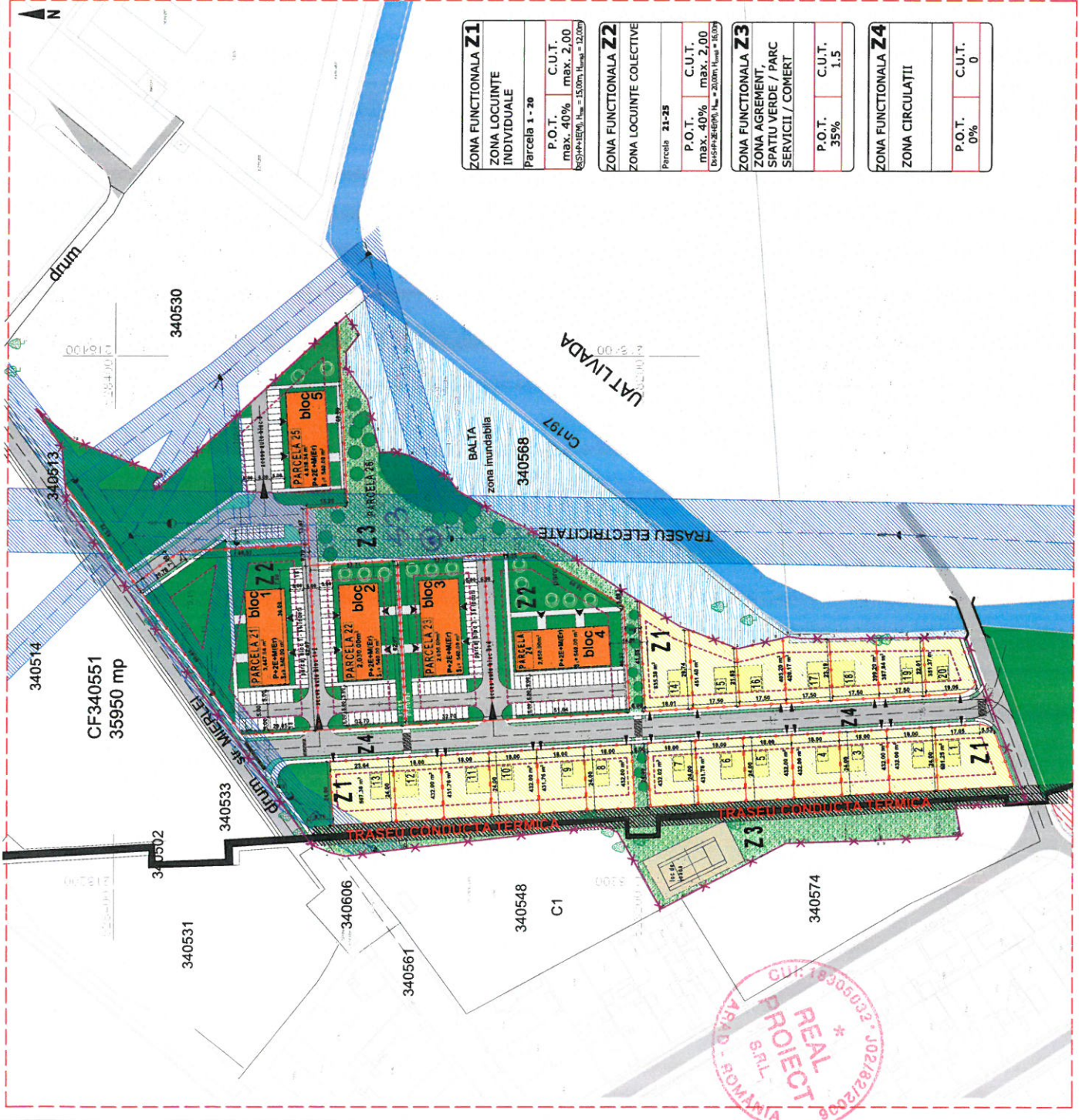
ZONA AGREMENT SPATIU VERDE / PARC SERVICII / COMERT

P.O.T. 35% C.U.T. 1,5

ZONA FUNCTIONALA Z4

ZONA CIRCULATII

P.O.T. 0% C.U.T. 0



COMPLETARE LA STUDIUL GEOTEHNIC
1908/2020

S-a realizat un sondaj deschis S3 pana la cota -3,00 m fata de cota terenului natural
Sondajul are urmatoarea stratificatie :

SONDAJUL S3

0,00-0,80	m-	umplutura
0,80-1,10	m-	Argila prafoasa nisipoasa putin activa PUCM
1,10-3,00	m-	Praf nisipos argilos

Intocmit
Ing. Vlasa Radu



A red circular stamp is visible behind the signature. The text in the stamp includes 'CUI 18305032', 'REAL PROIECT S.R.L.', and 'ARAD - ROMANIA'.

Verificat Af
Conf. Dr.ing. Bogdan Ion Alexandru



A red circular stamp is visible behind the signature. The text in the stamp includes 'GRAND I. ION ALEXANDRU', 'ROMANIA', 'NR. 07222', and 'INGINER VERIFICATOR PROIECTE'.

Verificator Af:dr. ing. BOGDAN Ion Alex.
Str. Gen.I.Dragalina nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766/ 318 344

Nr. 17141/27.08.2020

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința A

STUDIUL GEOTEHNIC

**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGRAMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ, ARAD, CF 340551/ARAD,
JUD. ARAD, PROIECT 1908/2020**

Faza: GEO – DTAC



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. REAL PROIECT S.R.L., ARAD, str. Rozelor nr.43
- Beneficiar: TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA
- Amplasament : Arad, CF 340551, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 27.08.2020

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, buletine de analiză și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare ;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație, fișele de stratificație a forajelor geotehnice F1 și F2, executate la – 6,0 m, buletinele de analiză ale încercărilor de laborator efectuate, diagramaele de penetrare dinamică.

3. Documente prezentate la verificare:

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

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație, fișele de stratificație a forajelor geotehnice F1 și F2, executate la – 6,0 m, buletinele de analiză ale încercărilor de laborator efectuate, diagramaele de penetrare dinamică.

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 elemente geotehnice necesare întocmirii proiectului **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGRAMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ ARAD, CF 340551, JUD. ARAD, PROIECT 1908/2020.**

Am primit,
INVESTITOR

Am primit,
VERIFICATOR Af
Conf. dr. ing. BOGDAN Ion Alex.



**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

Nr. 3872 din 26.03.2021

Către,

Teodorescu Mădălina-Mihaela

Loc. Arad, Intravilan

spre știință:

○ SC Plasis SRL _____

La dosarul de urbanism transmis de Dvs. către C.A. Arad cu nr. ____ din __, sau proiectul de urbanism depus la C.A.U. _____ (înreg. _____), înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 3872 din 23.02.2021, prin care se solicită aviz de: **amplasament** [●] / **soluție tehnică** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

____ **Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă** ____

Adresa obiectivului: Arad, Intravilan

Beneficiar: **Teodorescu Mădălina-Mihaela**

Adresa beneficiarului: _____

Certificat de Urbanism nr. 590 din 26.03.2020, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea din Proiectant: SC Plasis SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

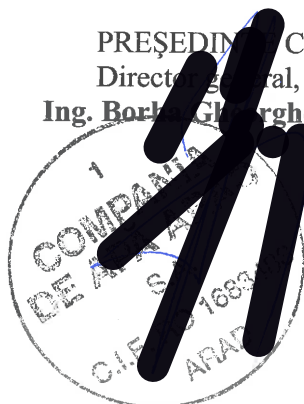
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.
Director General,
Ing. Borhă Gheorghe-Vasile



acord (*condiții, mențiuni, observații*)

Nr. 3872/____ din 23.02.2021/____

pentru documentația de urbanism nr. ____ la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

____ **Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă**____

Adresa obiectivului: Arad, Intravilan _____

Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

CONDIȚII:

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



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 410176
CIF/CIUI RO 1683493, ORC JG2/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris 9.659.000 Lei
IBAN RO72 RNCB 0015 0051 5694 0001 BCR



504 927/23 02 2021
tel. +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax +40 257 270 961
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
BIBLIOTECĂ 3872
DATA 23 FEB. 2021

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) PUZ: ZONA DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGRI-CULTURĂ
PRIN AMENAJARE LAȘĂ ȘI DECOLMATARE MĂSTINĂ EXISTENTĂ

1.2. Amplasament obiectiv(*1) JUD. ARAD, MUN. ARAD

1.3. Beneficiar(*1) ILDOERESCU MADALINA MIHAELA

Adresa(*4)

Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria MZ nr. 332541 CNP 2951114226737

Identitate agent ec(*4): C.F./C.U.I. cont banca

1.4. Proiect nr.(*1) Elaborator(*1)

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 590 Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
26. MAR. 2020

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

JUD. ARAD, MUN. ARAD

C.F. 340651 ARAD

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

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

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

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

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

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

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

ÎNTOCMIT(*2)

S.C. PRO ARHITECTURA

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. Borhan Vasile,



**Prezintă privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ**

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	civile	industriale
a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. 690 din 26. MAR. 2000	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din		X			X
c). Aviz CAA – soluție tehnică (copie) Nr. din	X				
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigențe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -/- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -/- 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

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

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) lei.

c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

(*4) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*5) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..

(*6) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

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

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

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

Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)**
 3. Durata de emitere a avizului: _____ (30 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete)

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

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) _____ lei.

c) Banca: Trezoreria Arad cont _____ B.C.R. Arad cont _____

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

și conform anexei C.A. Arad (*3*5)

la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

**CĂTRE
TEODORESCU MADALINA MIHAELA**

adresa: [REDACTED]

Referitor la cererea de aviz de amplasament înregistrată cu nr. 328898555 / 15.10.2020 pentru obiectivul **PUZ SI RLU - zona de locuinte si agrement prin amenajare lac si decolmatare mlastina existenta** de la adresa: **STRADA Intravilan, Nr. FN, Loc. ARAD, Jud. ARAD.**

În urma analizării documentației pentru amplasamentul obiectivului menționat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 328898555 / 17.12.2020

~~fără~~ cu următoarele condiții:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:*

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ cf. CU nr. 590/26.03.2020, CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:

1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 135831/05.11.2020 anexat; 2. LEA 110kV, LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, SUNT ECHIPATE ÎN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATE ÎNTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULAȚIE FRECVENȚA”. Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA ÎNCLUSIV STĂLPILOR ADIACENȚI; 3. NU SE VOR AMPLASA NICI UN FEL DE CONSTRUCTII ÎN CULOARUL LINIEI DE 110kV (37m), adica 18,5m dist. mas. de la axul LEA ex. stânga-dreapta, respectiv 12m în cazul LEA 20kV cf. NTE 003/04/00; 4. Este interzisă amplasarea oricaror constructii, împrejuriri, parcaje, zone de agrement sau depozitarea materialelor de constructie ori a deeurilor la o distanta mai mica de 37m (18.5m stanga-dreapta) fata de axul LEA 110 kV respectiv 24m (12m stanga-dreapta) în cazul LEA 20kV cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; 5. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramâne în proprietatea statului, în cf. cu Legea nr. 123/2012; 6. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea rețelilor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 7. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza PAC, DTAC, se va anexa Hotarârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); 8. Se vor respecta: Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 în ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuri, utilitati (gaz, apa, etc.) propuse; 9. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 110kV, LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00; 10. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. între planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 11. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 12. Dist. min. mas. pe verticala în zona LEA 110kV, LEA 20kV, între cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; 13. Dist. min. mas. pe oriz. între conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamânt a unui stâlp LEA ex., sa fie 5m, cf. NTE 003/04/00; 14. Dist. min. pe oriz. între peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamânt a unui stâlp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 15. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

- Traseele rețelilor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comanda dată de solicitant (executant) **UO MTJT ARAD MUNICIPAL** asigură asistența tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUZ; ****

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea **UO MTJT ARAD MUNICIPAL** cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de alta natură **nu e cazul la faza PUZ; ****

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la **UO MTJT ARAD MUNICIPAL** aviz tehnic de racordare **



2210000032889855515102000000000086

Informații privind alimentarea cu energie electrică:

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție.....

DA ☒

NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă

DA ☐

NU ☒

Informațiile de la pct. 1 și 2 sunt orientative. Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Fișei de soluție sau Studiului de Soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110KV, MT sau extindere de rețele în JT.

La depunerea documentației în vederea obținerii autorizației de construire a obiectivului, proiectantul general va menționa solicitarea obținerii sau nu a autorizației de construire pentru instalația de alimentare cu energie electrică.

Legenda:

* 1. pentru aviz favorabil fără condiții se va înscrie "Nu este cazul"

* 2. pentru aviz favorabil cu condiții se vor înscrie distanțele minime de apropiere și încrucișare între obiectivul propus și rețelele electrice (LEA sau LES) existente în zonă, în conformitate cu prescripțiile energetice în vigoare

** dacă nu sunt condiții se va înscrie "Nu este cazul"

*** se bifează căsuța corespunzătoare situației

- În cazul în care în zonă mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **SC ENEL Distribuție Banat**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți deșinători de instalații, după caz).

- Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de **113.05 lei**, s-a achitat cu chitanța nr. **88 / 16.10.2020**

- Prezentul aviz este valabil până la data de **26.03.2022**

- Prezentul aviz își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.

- Se anexează ...1... planuri de situație vizate de **UO MTJT ARAD MUNICIPAL**

Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Verificat

Signed by: Gabriela Maria Stan

Data: 17/12/2020 15:38:11 CET

Întocmit,

Approved by ILARIE GABRIEL BORA
on 17/12/2020 at 15:27:17 CET

Approved by PETRICA DORU HURUBA
on 17/12/2020 at 15:11:23 CET



2210000032889855515102000000000086

**CONTRACT ANGAJAMENT PENTRU REALIZAREA CONDIȚIILOR DE COEXISTENȚĂ A
RETELELOR ELECTRICE, ÎN VEDEREA ELIBERĂRII AVIZULUI FAVORABIL CONDIȚIONAT**

Nr. 135831 / 05.11.2020

1. Părțile Contractului

Între E-DISTRIBUTIE BANAT SA cu sediul în localitatea TIMISOARA, județul TIMIS, str. [REDACTED], fax nr. 0372857277, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. J35/274/04.03.2002, CUI nr. 14490379, cont nr. RO54CITI0000000700427005 deschis la Banca CITIBANK SUC. ROMANIA, reprezentată prin Gino Celentano având funcția de Director General, prin împuternicit Stanca Gabriela având funcția de Inginer Sef Zona MT/jt Arad, în calitate de operator de rețea, denumit în continuare operator,

și
persoana juridică/persoana fizică Teodorescu Madalina Mihaela cu sediul/domiciliul în localitatea [REDACTED] comuna [REDACTED] județul/sectorul [REDACTED] telefon nr. [REDACTED] fax nr. [REDACTED], C.N.P. [REDACTED] / înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. [REDACTED], CUI nr. [REDACTED], cont nr. [REDACTED] deschis la Banca [REDACTED], reprezentat(ă) prin [REDACTED] având funcția de [REDACTED] prin împuternicit [REDACTED] conform împuternicirii nr. [REDACTED] din [REDACTED] data [REDACTED] telefon [REDACTED] email [REDACTED]
titular al certificatului de urbanism și în calitate de solicitant al avizului de amplasament, denumit în continuare „Solicitant”,

denumite în continuare în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Partile”,

având în vedere:

- i. prevederile Ordinului 25 din 22 iunie 2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum este în vigoare la data prezentului Contract (în continuare „Ordinul 25/2016”),
- ii. neîndeplinirea condițiilor de coexistență a obiectivului cu rețele electrice ale OD, cu consecința emiterii unui aviz de amplasament favorabil condiționat,
- iii. implicațiile emiterii unui aviz de amplasament favorabil condiționat,

au consimțit la încheierea prezentului contract pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul pentru care Solicitantul a cerut emiterea avizului de amplasament (în continuare „Contractul”).

2. Obiectul Contractului

2.1. Prezentul Contract are ca obiect angajamentul ferm al Solicitantului de a îndeplini modificările/lucrările/intervențiile sau alte demersuri necesare pentru asigurarea condițiilor de coexistență ale obiectivului pentru care s-a solicitat aviz de amplasament și pentru care se va elibera de către OD un aviz favorabil condiționat, lucrări ce constau din devierea/mutarea instalațiilor electrice ale Operatorului stabilite conform fișei de soluție / avizului CTE după caz, pentru obiectivul: „PUZ și RLU - zona de locuințe și agrement prin amenajare lac și decolmatăre mlastina existenta” amplasat în județul Arad, localitate/sector/comuna/sat Arad, CF nr. 340551, cerere aa 328898555 (în continuare denumite „Lucrările”).

3. Documentele Contractului

3.1. Fac parte integrantă din prezentul Contract, după caz, următoarele documente:

- a. Cererea depusă de către Solicitant pentru emiterea avizului de amplasament;
- b. Certificatul de urbanism
- c. Planul de încadrare în teritoriu;
- d. Planul de situație;
- e. Planul privind construcțiile subterane;

UZ CONFIDENTIAL

- f. Memoriul tehnic;
- g. Studiul de eliberare amplasament/ Studiul de coexistență

4. Durata Contractului

- 4.1. Contractul intră în vigoare începând cu Data Semnării și se încheie pe perioada necesară realizării Lucrărilor/realizării condițiilor de coexistență.
- 4.2. Contractul rămâne valabil până la data prevăzută pentru recepționarea lucrărilor (inclusiv încheierea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor și punere în funcțiune - PIF), sub condiția îndeplinirii de către Solicitant a tuturor obligațiilor și termenelor prevăzute în prezentul Contract.

5. Condițiile Contractului de angajament (condiții suspensive)

- 5.1. Solicitantul își asumă întreaga responsabilitate și declară că va depune toate eforturile și toată diligența pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelilor electrice cu obiectivul pentru care a fost solicitat avizul de amplasament, potrivit termenilor și condițiilor din prezentul Contract și din avizul de amplasament favorabil condiționat.
- 5.2. În cazul neîndeplinirii de către Solicitant a condițiilor și obligațiilor prevăzute în prezentul Contract, acesta va fi obligat la plata de daune – interese către Operator, Operatorul având inclusiv dreptul de a anula, cu efect retroactiv, avizul de amplasament favorabil condiționat eliberat în temeiul prezentului Contract.

6. Obligațiile și responsabilitățile Operatorului

- 6.1. Să elibereze avizul favorabil condiționat în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării prezentului Contract.
- 6.2. Să elaboreze studiul de eliberare amplasament/studiul de coexistență cu personal propriu/proiectant de specialitate selectat de Solicitant sau stabilit prin procedurile de atribuirea contractelor de achiziție publică, în cazul în care Solicitantul a optat pentru elaborarea studiului prin OD.
- 6.3. Să încheie contractul de eliberare amplasament cu Solicitantul ca urmare a depunerii cererii de către acesta din urmă și să soluționeze aspectele legate de eliberarea amplasamentului ce cad în sarcina sa.
- 6.4. Să informeze Solicitantul în legătură cu finalizarea realizării devierii rețelilor electrice de pe amplasamentul propus și/sau realizarea condițiilor de coexistență în termen de 10 (zece) zile de la încheierea procesului verbal de terminare a lucrărilor și punerea în funcțiune a instalațiilor electrice.
- 6.5. Să analizeze și să transmită acceptarea/neacceptarea propunerilor de modificare a poziției obiectivului față de amplasamentul propus în termen de max 15 zile de la depunerea planurilor modificate în cazul în care Solicitantul optează pentru modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus.
- 6.6. Operatorul nu va emite avizul tehnic de racordare în situația în care nu se respectă normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice prevăzute în avizul de amplasament favorabil condiționat/studiu de coexistență.

7. Obligațiile și responsabilitățile Solicitantului

- 7.1. Să depună planul de situație modificat în conformitate cu cerințele din avizul de amplasament favorabil condiționat în termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus).
- 7.2. Să depună solicitarea de elaborare a studiului de eliberare amplasament și/sau stabilirea condițiilor de coexistență în termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență a rețelilor electrice cu obiectivul propus).
- 7.3. Studiul pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență se elaborează la comandă și pe cheltuiela Solicitantului prin încheierea unui contract cu OD sau cu un proiectant de specialitate.

UZ CONFIDENȚIAL

- 7.4. Să prezinte spre avizare OD, studiul pentru eliberarea amplasamentului, în cazul în care Solicitantul a optat pentru realizarea studiului de către un proiectant de specialitate.
- 7.5. Să transmită OD cererea pentru încheierea contractului de eliberare amplasament și/sau realizarea condițiilor de coexistență stabilite în studiu în termenul de valabilitate al studiului de coexistență, certificatului de urbanism și avizului de amplasament favorabil condiționat.
- 7.6. Să achite către OD costurile lucrărilor de deviere/coexistență în conformitate cu prevederile contractuale.
- 7.7. Să înceapă lucrările pentru construirea obiectivului pentru care s-a solicitat avizul de amplasament de la operatorul de rețea numai după realizarea lucrărilor de deviere rețele electrice și sau coexistență, dacă s-a optat pentru această variantă sau acceptarea de către operatorul de rețea a modificării poziției obiectivului față de amplasamentul propus.
- 7.8. Să respecte termenii și condițiile stabilite de Operator în baza fișei de coexistență/studiu pentru eliberarea amplasamentului realizat în conformitate cu prevederile Ordinului 25/2016.

8. Caracterul confidențial al Contractului

- 8.1. Pe durata derulării Contractului, o Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte Părți:
 - a. de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia, unei terțe părți;
 - b. de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.
- 8.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea Contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii Contractului.
- 8.3. O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract, după caz, dacă:
 - a. informația era cunoscută Părții înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte;
 - b. informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți pentru asemenea dezvăluire;
 - c. Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

9. COMUNICĂRI

- 9.1. Părțile iau act că orice comunicare, cerere, ofertă, propunere, instruire sau document ce se va efectua/încheia între sau de către Părți în legatură cu prezentul Contract va fi formulat(ă) în scris și transmis(ă) folosind următoarele coordonate:

a. în cazul unei comunicări către Operator:

Către: E-Distributie BANAT S.A., Zona Rețea Arad;
Adresa: Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71;
Telefon: 0257-205702;
Fax: 0372-875274;
E-mail: lidiaelena.tolca@e-distributie.com;
În atenția: Tolca Lidia

b. în cazul unei comunicări către Solicitant:

Către: Teodorescu Madalina Mihaela;
Adresa: localitatea Timisoara, județul/sectorul Timis, str. Eduard Pamfil, nr.6 ;
Telefon: 0722457432
Fax: [●]
E-mail:
În atenția:

- 9.2. Documentele/comunicările scrise trebuie înregistrate atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.
- 9.3. Comunicările între Părți se pot face și prin poștă, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Dacă o comunicare a fost transmisă prin poștă recomandată, aceasta va fi considerată ca fiind primită în data indicată pe confirmarea de primire. Dacă o comunicare este

transmisă prin fax/e-mail, atunci aceasta va fi considerată ca primită în prima zi lucrătoare ulterioară datei la care a fost transmisă.

10. Dreptul de proprietate

10.1. Capacitățile energetice mutate/deviate ca urmare a realizării Lucrărilor sunt și rămân în proprietatea Operatorului.

11. Încetarea Contractului

11.1. Prezentul Contract încetează:

- a. la expirarea duratei de valabilitate a Contractului prevăzute la art. 4. de mai sus;
- b. în caz de forță majoră, conform art. 12.3. de mai jos;
- c. prin acordul Părților, materializat în scris, prin încheierea unui act adițional la prezentul Contract;
- d. prin reziliere, de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, fără punerea în întârziere (aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării) și fără nicio altă formalitate prealabilă, în următoarele cazuri:
 - i. atunci când Solicitantul nu respectă termenele prevăzute la art. 7.1. și 7.2.;
 - ii. în situația nerespectării de către Solicitant a obligațiilor stabilite la art. 5, 7.5., 7.6., 7.8, 7.9.

11.2. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către Partea în culpă dă dreptul Părții lezate de a pretinde plata de daune-interese. Partea în culpă este răspunzătoare pentru acoperirea întreg prejudiciului suferit de cealaltă Parte ca urmare a oricăror pretenții, daune, pierderi, prejudicii, costuri și cheltuieli rezultate din/declanșate de neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către Partea în culpă a obligațiilor ce îi revin potrivit acestui Contract.

12. Forța majoră

- 12.1.** Forța majoră, așa cum este ea definită și reglementată de lege reprezintă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil care exonerează Părțile de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
- 12.2.** Forța majoră va fi constatată de Camera de Comerț și Industrie a României și va fi probată cu un certificat emis de aceasta.
- 12.3.** Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte Părți, complet, în decurs de 48 (patruzeci și opt) de ore de la apariția acesteia, apreciind și perioada în care urmările ei încetează. Partea care invocă forța majoră va lua toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acesteia. Îndeplinirea obligației de comunicare a forței majore nu înlătură efectul exonerator de răspundere al acesteia, dar antrenează obligația Părții care trebuia să o comunice de a repara pagubele cauzate celeilalte Părți prin faptul necomunicării.
- 12.4.** Dacă forța majoră acționează sau se estimează în mod rezonabil că va acționa o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, fiecare Parte va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea de plin drept a prezentului Contract, fără ca vreuna din Părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

13. Soluționarea litigiilor și legea aplicabilă

- 13.1.** Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului (inclusiv cu privire la execuția, interpretarea, punerea în aplicare și încetarea acestuia).
- 13.2.** În cazul în care, după 15 (cincisprezece) zile de la începerea acestor tratative, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil repectiva divergență, atunci disputa care rezultă din sau este în legătură cu acest Contract va fi soluționată de către instanța judecătorească competentă din România.
- 13.3.** Prezentul Contract este guvernat și se interpretează conform legilor din România.

UZ CONFIDENȚIAL

14. Alte clauze

14.1. *In aplicarea art.3, documentatia anexată va include și:*

i. declarația unilaterală în formă autentică a proprietarului imobilului - teren și/sau construcție afectat de capacitățile ce urmează a fi deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor, având ca obiect:

a) respectarea de către acesta a exercitării de către Operator a drepturilor legale de uz și servitute prevăzute de legislația în domeniu, în favoarea Operatorului, pe durata de existență a capacității energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

b) dacă este cazul, asumarea obligației ca până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru edificarea capacităților energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor să prezinte contractul de suprafață, încheiat în formă autentică, având ca obiect constituirea dreptului de suprafață asupra terenului afectat în vederea edificării și amplasării postului de transformare, parte a capacităților energetice ce se vor devia/muta ca urmare a executării Lucrărilor, conform art. 693 și următoarele din Codul Civil, în favoarea Operatorului de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care se va amplasa postul de transformare, pe o durata de 99 (nouăzeci și nouă) de ani, cu obligația de reînnoire pe durata de viață a capacității energetice respective și a obligației de a respecta necondiționat acest drept, garantând pe Operator împotriva pierderii totale sau parțiale a acestui drept, precum și împotriva oricăror tulburări ale acestui drept, provenite din partea unor terți, alături de dovada întabulării contractului de suprafață în cartea funciară; și

c) obligația de a coopera și prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de către autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrării;

ii. după caz, actele care atestă dreptul de proprietate/folosință (inclusiv dar fără a se limita la contract de vânzare, contract de închiriere, contract de suprafață) asupra terenurilor pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

iii. după caz, convențiile pentru exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra terenurilor proprietate privată pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

iv. după caz, împuternicirea dată de Operator Solicitantului pentru ca acesta din urmă să încheie actele de la punctele ii-iii de mai sus în numele și pe seama Operatorului.

14.2. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă îndeplinirea obligațiilor sus-menționate până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru Lucrări.

14.3. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă obligația de a prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrării, într-un termen rezonabil, dar nu mai târziu de 30 (treizeci) zile de la momentul solicitării autorității competente.

14.4. Până la soluționarea cererii autorităților competente conform articolelor de mai sus precum și până la constituirea și întabularea dreptului de suprafață conform art. 15.1.i) b) de mai sus, toate termenele obligațiilor prevăzute la art. 6 în sarcina Operatorului a căror îndeplinire depinde de emiterea autorizației de construire aferente Lucrărilor - precum încheierea contractului de execuție, executarea și recepția Lucrărilor, se decalază corespunzător raportat la data emiterii de către autoritățile competente a autorizației de construire aferente Lucrărilor. Neîndeplinirea de către Operator a obligațiilor sale din rațiuni ce țin de întârzierea/imposibilitatea emiterii autorizației de construire de către autoritățile competente nu este considerată o neîndeplinire culpabilă.

15. Dispoziții finale

15.1. Solicitantul nu va putea transfera sau cesiona acest Contract și nici drepturile și obligațiile decurgând din acesta fără acordul prealabil scris al Operatorului.

15.2. Toți termenii, prevederile și garanțiile Părților efectuate în conformitate cu termenii acestui Contract vor rămâne în vigoare conform legii aplicabile, cu excepția cazului în care contextul impune altfel.

UZ CONFIDENȚIAL

- 15.3.** Dacă vreuna din clauzele prezentului Contract este sau devine nulă sau inaplicabilă, aceasta nu va afecta celelalte clauze ale Contractului. Orice asemenea clauză va fi înlocuită în cadrul unui acord încheiat în scris și semnat de către ambele Părți cu o altă clauză sau prevedere valabilă care va produce, în limitele legalității, un rezultat cât mai apropiat de înțelegerea inițială a Părților.
- 15.4.** Cu excepția cazului în care se prevede altfel, niciun amendament la prezentul Contract nu va fi valabil decât dacă este încheiat în scris și semnat de ambele Părți.
- 15.5.** Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea de către o Parte a oricărui drept sau remediu în temeiul acestui Contract nu va constitui o renunțare la acestea, iar exercitarea individuală sau parțială a oricărui drept sau remediu nu va împiedica exercitarea ulterioară a respectivului drept sau remediu sau exercitarea oricărui alt drept sau remediu.
- 15.6.** Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul Contract, faptul că toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare (inclusiv dar fără a se limita la cele privind limitarea răspunderii, denunțarea unilaterală, dreptul aplicabil și soluționarea disputelor), semnarea Contractului în prezenta formă echivalând cu acceptul expres al Părților, prevăzut de art. 1.203 Cod Civil, privind toate și oricare dintre clauzele Contractului.
- 15.7.** Părțile declară și garantează că sunt autorizate să încheie, să îndeplinească și să execute obligațiile asumate prin prezentul Contract și că persoanele care vor semna Contractul în numele lor au deplină autorizare pentru aceasta. Executarea Contractului și îndeplinirea obligațiilor asumate prin acesta nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi legale și a niciunei decizii sau hotărâri aplicabile Părților și nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi ale actelor constitutive sau rezoluții ale organelor de conducere ale Părților.
- 15.8.** Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul respectă principiile Codului Etic Enel în ceea ce privește administrarea afacerilor și regulile interne. Codul Etic Enel poate fi consultat la următoarea adresă de web http://www.enel.ro/ro/companie/profil/cod_etic.pdf.
- 15.9.** Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul a adoptat Planul Toleranță Zero împotriva Corupției („Planul”), angajații săi obligându-se la onestitate, transparență și corectitudine în privința prestării activităților profesionale și de asemenea, același angajament este solicitat și partenerilor de afaceri, fie persoane, grupuri și instituții care contribuie la implementarea misiunii sale, sau care sunt implicate în activitățile relevante. Solicitantul declară că aderă la angajamentul luat de Operator și se angajează să respecte legile privitoare la protecția în muncă a minorilor și femeilor, legea egalității de tratament, împotriva discriminării, abuzurilor, hărțuirilor, legea libertății de a înființa sau a adera la un sindicat, libertatea asocierii și reprezentării, interzicerea muncii forțate, respectarea măsurilor de protejare a mediului înconjurător, respectarea condițiilor igienice și sanitare și respectarea proviziilor, ratei salariilor, contribuțiilor, asigurărilor și condițiilor fiscale (plata obligatorie a impozitului pe venit din salarii) și se referă la toate categoriile de persoane angajate în urma punerii în aplicare a Contractului. În cazul încălcării prezentului articolul, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a solicita daune dovedite de la Solicitant.
- 15.10.** Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că firmele din Grupul Enel respectă prevederile Global Compact și în conformitate cu articolul 10 al acestuia, urmărește să respecte angajamentul de a lupta împotriva oricărei forme de corupție. Prin urmare, Operatorul interzice recurgerea la orice tip de promisiune, ofertă sau cerere necuvenită cu plata în bani sau alte foloase, în scopul de a obține un avantaj în relația cu propriul mandatar și această interdicție este extinsă la toți angajații. Solicitantul declară că a luat la cunoștință despre angajamentele asumate de Operator și se obligă să nu ofere sau să ceară o plată necuvenită în aplicarea acestui Contract în interesul Grupului Enel și/sau în beneficiul angajaților. În cazul încălcării prezentului articolul, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a cere Solicitantului acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.

- 15.11.** Solicitantul ia la cunoștință și înțelege faptul că falsul în declarații va acorda Operatorului dreptul de a denunța unilateral Contractul, oricând și fără nicio formalitate și de a cere acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.
- 15.12.** Contractul reprezintă întreaga voință și singura înțelegere a Părților referitoare la aspectele reglementate prin prezentul Contract și anulează orice alte proiecte, înțelegeri anterioare, promisiuni, declarații, garanții sau acorduri de orice natură, scrise sau verbale, între Părți în legătură cu acesta.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ("**Data Semnării**"), în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru Solicitant și unul pentru Operator.

E-Distributie Banat SA
Inginer Sef Zona MT/jt Arad
Stanca Gabriela Maria

Teodorescu Madalina Mihaela

Intocmit
Molnar Iudith





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. 86 / 18.06.2021

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA

Localitatea:

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 340551, JUDEȚ ARAD

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ**

FAZA: P.U.Z.

Proiect: 119 / 2017

Proiectant: SC PLASIS SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare Nr. 1574 / 18.06.2021, numele și prenumele specialistului; Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. TIMIȘ HOREA SORIN



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. DRĂGĂNESCU IONEL

Redactat: Jr. Huciu Victor

Catre,

Teodorescu Madalina Mihaela

Aviz neconditionat nr. 555/04.03.2021

Urmare a documentatiei prezentate de dvs. prin Certificatul de Urbanism nr. 590/26.03.2020 privind lucrarea.”

Intocmire PUZ si RLU aferent zona de locuire si zona de agrement prin amenajare lac si decolmatare mlastina existenta, situat in intravilanul municipiului Arad, CF 340551, va comunicam urmatoarele:

In zona propusa pentru lucrari, RCS&RDS SA nu are amplasate instalatii de comunicatii.

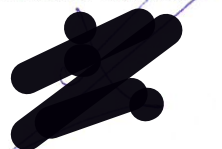
Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 590/26.03.2020 .

Arad,.....

Responsabil AAA
Borza Gavril
Tel 0770-057955



Director tehnic P.L. Arad
Ing. Corchis Claudiu



Am primit un exemplar original



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 13589 din 31.03.2021

Neclasificat
Ex. nr. 1

Doamnei TEODORESCU MĂDĂLINA-MIHAELA

Stimată Doamnă,

Ca urmare a cererii de aviz din 23.02.2021, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 13589 din 01.03.2021, adresată de dumneavoastră, în calitate de inițiator P.U.Z., cu domiciliul în comuna [redacted] satul [redacted] județul [redacted] identificată cu C.I. seria [redacted] eliberată de [redacted] [redacted] data de 13.10.2014.

În baza *Memoriului de prezentare* P.U.Z. - proiect nr. 119/2017 din ianuarie 2021 elaborat de proiectant general - S.C. Plasis S.R.L. Timișoara și subproiectant - S.C. L'Architecture d'Aujourd'hui S.R.L. Arad;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 590 din 26.03.2020, cu valabilitatea de 24 luni și ale Avizului de oportunitate nr. 18 din 20.07.2020 emise de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține elemente de infrastructură de telecomunicații speciale;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. și R.L.U. aferent - Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă** - amplasament situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, înscris în C.F. nr. 340551 Arad, identificat prin nr. cad. 340551,

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 18 metri la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;
2. Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.



Neclasificat

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 590 din 26.03.2020 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII



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. 139/139 din 12.04.2022.
Ex. nr. 1

Către,

TEODORESCU MĂDĂLINA-MIHAELA

Urmare la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu numărul de mai sus, avizăm de principiu documentația tehnică pentru „**PUZ și RLU aferent Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă**”, în Municipiul Arad, intravilan, CF 340551, 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. 590 din 26.03.2020.

Taxa de avizare a fost achitată cu ordinul de plată nr. 30 din 12.04.2022, în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef,

BORTA DANIEL-GHEORGHE



OFITER SPECIALIST

Comisar șef,

Dr. MOTIU EMIL-IOAN

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



MUNICIPIUL ARAD

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



COMISIA PENTRU ELIBERAREA AUTORIZATIEI/ACORDULUI PRIVIND RACORDUL LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE

Nr. ad.80980/Z1/ 27. NOV. 2020

Către,

TEODORESCU MADALINA MIHAELA

Jud. [REDACTED]

Referitor la: avizul COMISIEI PENTRU ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI/ACORDULUI PRIVIND RACORDUL LA REȚELELE TEHNICO - EDILITARE pentru lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT ZONA DE LOCUINTE, ȘI ZONA DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINA EXISTENTĂ” ARAD, INTRAVILAN identificat prin CF 340551 ARAD, beneficiar: TEODORESCU MADALINA MIHAELA .

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.80980, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrari;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUZ, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.590 din 26.03.2020;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
10. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,
Liliana Florea



Nume prenume		Semnătura	Data
Ștefan Cozlac	membru	[REDACTED]	16.11.2020
George Stoian	membru	[REDACTED]	25.11.2020



Nr. 55

19.03.2021

CATRE, TEODORESCU MADALINA MIHAELA

Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad, cu nr. 55 din 10.03.2021 prin care solicitați avizul pentru „PUZ -Zona de locuinte si zona de agrement prin amenajare lac si decolmatare mlastina existenta”, conform certificatului de urbanism nr.590/26.03.2020, se constată următoarele:

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului pentru „PUZ -Zona de locuinte si zona de agrement prin amenajare lac si decolmatare mlastina existenta” în suprafață totală de 35.950 mp, conform C.F. 340551, din intravilanul municipiului Arad, județul Arad, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, este situat în Amenajarea Ier Arad Frontiera, cod 18, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

b. prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului;

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea „PUZ -Zona de locuinte si zona de agrement prin amenajare lac si decolmatare mlastina existenta”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;

2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizatia de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii pe suprafața de 35.950 mp cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;

4. Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile si de pe cladirile din incintele individuale in special din zona rezidentiala in functie de gradul de incarcare cu poluanti de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale in urmatoarele variante: restitutie in sol direct prin dirijarea acestora catre zonele verzi in cazul apelor pluviale considerate conventional curate in special pentru zona rezidentiala; evacuarea lor prin colectarea, tratarea si stocarea temporara a lor, urmand ca in final sa fie restituite in sol prin puturi absorbante; Pentru deversarea apelor pluviale in canalul de desecare Sanleani, aflat in administrarea ANIF, acestea vor fi conventioal curate, conform normativelor conform NTPA 001 si NTPA 002 iar zona de deversare se va consolida pe 2 m amonte , aval si fundul de canal iar conducta de refulare va fi revazuta cu un clapet.

5. Pentru evacuarea apelor pluviale convențional curate în canalul de desecare Sanleani, aflat în administrarea ANIF, se va reveni cu o nouă documentație distinctă din care să reiasă debitele și punctele de evacuare în canalul de desecare Sanleani, urmând ca la eliberarea avizului respectiv să se stabilească (după caz) și alte condiții specifice, precum și încheierea unui contract de prestări servicii pe suprafata de 35.950 mp.



6. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz tehnic;

7. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului de desecare Sanleani din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.

8. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul acord;

9. Pe toată durata de execuție a lucrărilor secțiunea canalului de desecare Sanleani, va fi păstrată liberă de orice fel de materiale pentru a asigura scurgerea normală a apei;

10. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

11. **Conform art.107/Legea 18/1991-republicată cu modificările și completările ulterioare:** “Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal” ;

12. **Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare:** Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a – k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);

Prezentul aviz PUZ ANIF, are valabilitate 12 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.

Director
Ec. Mariș Florin





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 14615 din 05.10.2021

Ca urmare a notificării adresată de **TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA**, cu domiciliul în [redacted] privind planul „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent – Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă” propus a fi amplasat în municipiul Arad, sector intravilan, nr. FN, identificat prin CF 340551 (arabil în intravilan), județul Arad, înregistrată la A.P.M. Arad cu nr. 664/R/4504 din 25.03.2021, cu completările înregistrate la nr. 1873R/11763 din 05.08.2021, nr. 2042R/12532 din 24.08.2021, în baza:

- **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 19/2010** pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 2387/2011** pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării punctelor de vedere ale autorităților publice, ca membri în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 14.04.2021 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul propus: „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent – Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă”, titularul planului – **TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA**, **nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**



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

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

Planul urbanistic zonal a fost întocmit în vederea reglementării unei zone cu funcțiunea dominantă de locuințe individuale, funcțiuni secundare unități prestări servicii, comerț, agrement / sport și funcțiuni complementare admise – căi de circulație, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 590 din 26.03.2020 eliberat de Primăria municipiului Arad și Avizul de oportunitate nr. 18 din 20.07.2020, emis de Primăria Municipiului Arad.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 35.950 mp (se compune dintr-o singură parcelă conform Extrasului C.F. nr. 340551 Arad – arabil în intravilan), aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a D-nei Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;
- subzonă depozitare și industrie;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Orient;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 Arad.

Accesul se va asigura prin racordare atât la strada Mierlei, cât și la strada Orient

Prin plan se propune divizarea terenului în 26 unități, cu suprafețe ce variază între 345mp și 7701mp, acomodând locuire unifamilială și plurifamilială cu funcțiuni complementare, spații verzi amenajate, dotări de agrement, terenuri de sport, piscine, locuri de joacă pentru copii, construcții provizorii și mobilier urban

Lucrările propuse sunt următoarele:

- construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 40%, C.U.T. maxim 1,2 - 1,5;
- subzona 1: locuințe individuale, posibil cuplate, cu regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$;
- subzona 2 : locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim $P+2E+M$ (Er).;
- împrejmuire perimetrală;
- mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural;
- sistematizarea verticală a terenului;
- platformă carosabilă cu locuri de parcare;
- drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- amenajarea accesului;
- alei pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20%;
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- decolmatarea mlaștinii generate pe zona mai joasă a terenului studiat în apropierea canalului CN197 și amenajarea unei zone de agrement în continuarea acesteia.



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

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată (arabil intravilan)	35950	100	0	
SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ Z1 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ INDIVIDUALĂ - loturi 1-20 S=8965 mp 24,937%				
Construcții (în proporție de max 40% lot propus)	0	-	3586	9,975
Circulații carosabile/pietonale lot, platforme, parcaje 30%	0	-	2689,50	7,481
Spațiu verde amenajat (30% lot propus)	0	-	2689,50	7,481
SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ Z2 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ COLECTIVĂ - loturi 21-24 S=12035,86 mp 33,479%				
Construcții (în proporție de max 40% lot propus)	0	-	4814,344	13,392
Circulații carosabile/pietonale lot, platforme, parcaje 35%	0	-	4212,551	11,718
Spațiu verde amenajat (25% lot propus)	0	-	3008,965	8,369
SUBZONĂ Z3 – ZONĂ AGREMENT - parcela 25-26 S=10913,24 mp 33,479%				
Zonă verde amenajată minim 70 %	0	-	7639,268	70,00
Construcții amenajări, platforme circulații	0	-	3273,972	30,00
SUBZONĂ Z4 – DRUMURI/CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE S=4035,90 mp 11,226%				
Drumuri propuse – carosabil auto	0	-	2825,13	70,00
Spațiu verde de aliniament	0	-	605,385	15,00
Circulații pietonale	0	-	605,385	15,00
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ	35950	100	35950	100

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
	mp	%
Spațiu verde aferent zonei de agrement - minim 70%	7639,268	21,250
Spațiu verde zonă rezidențială individuală – 30 % parcelă	2689, 50	7,481
Spațiu verde zonă rezidențială colective – 25 % parcelă	3008, 965	8,369
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ	13337,733	37,100

INDICI URBANISTICI

Z1 – Subzonă de locuințe individuale

- Subzona Li – zonă rezidențială individuală;

P.O.T. maxim propus = 40,00%;

C.U.T. maxim propus = 1,2 Sc max = 3.586,00mp;

Sd max = 10.758,00mp;

Procent minim spații verzi: 30% din suprafața terenului;

Număr minim locuri de parcare: pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

**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

Z2 – Subzonă de locuințe colective

– Subzona Lc – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare la parter;

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50 Sc maxim = 4.814,344mp Sd maxim = 18.053,79mp

Procent minim **spații verzi: minim 20%** din suprafața terenului.

Număr minim locuri de parcare:

- pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces la lot folosit în comun.

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp;

- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite pentru vizitatori;

Z3 – Subzonă agrement

POTmax=30%,

CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er Sc max = 3.273,972 mp

Procent minim spații verzi: **minim 70%** din suprafața terenului.

Unele dintre disfuncționalitățile actuale ale terenului

- canalul situat în centrul parcelei este izolat și colmatat, nefăcând parte dintr-un sistem funcțional. Propunerea este de a-l elimina și a re poziționa sistemul de colectare pluvială în paralel cu drumurile propuse;

- prezența canalului CN197 pe limita estică de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;

- zona mlăștinoasă generată de-a lungul canalului CN197 se poate transforma într-un pol de interes pentru vecinătate, contribuind la creșterea calității zonei.

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

Prezentul plan urbanistic zonal se integrează în zonă sunt zone rezidențiale în vecinătate

Prin elaborarea PUZ nu se aduc modificari de natura a schimba sau influenta alte planuri si programe, iar ulterior prin elaborarea documentatiei pentru autorizatia de construire se conditioneaza doar elementele cadrului existent pe parcela studiata. Astfel, prezenta propunere nu influenteaza alte planuri sau programe. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

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

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Autorizarea finală va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.



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

Bilanț spațiu verde în incinta reglementată	Propunere	
Spațiu verde aferent zonei de agrement (70%)	7639,268 mp	21,250%
Spațiu zonă verde rezidențială individuală (procent estimat 30% parcela)	2689,50 mp	7,481%
Spațiu zonă verde rezidențială colectivă (procent estimat 25% parcela)	3008,965 mp	8,369%
Total general spațiu verde în zona reglementată	13337,733	37,100%

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar, potabil și pentru stingerea incendiilor se va realiza prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Mierlei și strada Orient.

Canalizarea menajeră:

Apele uzate menajere de la clădiri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe strada Mierlei.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rețele de canalizare, trecute printr-un separator de hidrocarburi, colectate într-un bazin de retenție și evacuate gravitațional printr-o gură de vărsare în canalul de desecare Sânleani CN197, conform Acord ANIF.

Alimentarea cu energie termică

Pentru parcelele rezidențiale confortul termic se va asigura prin bransarea individuală la rețeaua de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV.

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

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor:

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere
- Deșeuri de ambalaje
- Deșeuri de nămol din separator-decantorul de produse petroliere

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile clienților și personalului și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Deșeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se vor prelua de către societăți autorizate pentru reciclarea sau incinerarea acestora.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor



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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările și modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin bransarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului, existentă în zonă, apa fiind utilizată în scop igienico-sanitar.

Apele uzate din incinta propusă vor fi colectate și deversate în canalizarea menajeră existentă în zonă, conform soluției descrise în cadrul capitolului Asigurarea utilităților.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în canalizarea menajeră a localității se vor încadra în prevederile HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, Normativului **NTPA 002**.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii, drumuri, platforme auto și trotuare vor fi evacuate conform variantelor notate în cadrul capitolului Utilități. În zona indicată în cadrul amplasamentului se va monta un separator de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale.

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în canalul alăturat (surplusul apelor deversate în bazinul de retenție subteran) se vor încadra în prevederile HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, Normativul **NTPA 001**.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia va fi redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.

b) Natura cumulativă a efectelor:

A fost luat în calcul impactul cumulat cu activitățile desfășurate în vecinătatea amplasamentului propus (activități predominant rezidențiale), impactul rezultat fiind redus din acest punct de vedere.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Planul nu are efect transfrontier, deoarece nu se situează în apropierea zonei de frontieră.

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

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 86/18.06.2021, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

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

Planul propus se va implementa în municipiul Arad, sector intravilan, nr. FN, identificat prin CF 340551, județul Arad (în prelungirea străzii Mierlei din cartierul Grădiște) utilizându-se o suprafață totală de teren de 35950 mp, iar suprafața zonei studiate este de 168900 mp

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Terenul luat în studiu nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului



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

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, prin proiect se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul

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

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată desemnată prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile de realizare a planului:

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

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua municipiului și încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în **NTPA 002** din H.G. nr.188/2002 cu completările și modificările ulterioare,
- apele pluviale potențial impurificate de la platformele de circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de evacuarea în canalul de desecare Sânceni și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul **NTPA 001** din H.G. nr.188/2002 cu completările și modificările ulterioare.

Protecția calității aerului:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

- vor fi proiectate spații de depozitare pentru colectarea selectivă a deșeurilor în interiorul parcelelor, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectând dispozițiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului;



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

Protecția biodiversității:

- în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, respectându-se unu procent minim de 2 mp / locuitor spațiu verde, conform HG 525/1996;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus;

Obligațiile titularului

Se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- H.G. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Aviz de gospodărirea a apelor nr. 44/01.07.2021 eliberat de Administrația Națională "Apele Române" ABA Mureș;
- Ordin de plată nr. 30/04.03.2021 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Certificat de Urbanism nr. 590 din 26.03.2020, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Avizul de oportunitate nr. 18 din 20.07.2020, emis de Primăria Municipiului Arad – Comisia pentru Eliberarea Autorizației/Acordului privind Racordul la Rețelele Tehnico – Edilitare;
- Extras Carte Funciară nr. 340551 Arad, eliberat de O.C.P.I. Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 86/18.06.2021, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
- Aviz de principiu nr. 80980/Z1/27.11.2020 eliberat de Primăria Municipiului Arad – Comisia pentru eliberarea Autorizației/Acordului privind racordul la rețelele tehnico edilitare;
- Acord nr. 3872/26.02.2021 eliberat de Compania de Apă Arad SA,
- Acord favorabil nr. 625462/05.05.2021 eliberat de I.S.U. "Vasile Goldiș" Arad,
- Aviz de principiu nr. 55/19.03.2021 emis de ANIF - Filiala Teritorială Arad;
- Memoriu de prezentare întocmit de Plasis S.R.L.;
- Planșe anexă documentației: plan topografic analogic și digital; plan de încadrare în zonă; plan de situație existent; plan reglementări urbanistice – zonificare; plan edilitare;



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

- Punct de vedere nr. 1153/Cj Arad/06.04.2021, eliberat de GNM CJ Arad, referitor la memoriu de prezentare,
- Notă de ședință nr. 5613 din 14.04.2021 întocmită de reprezentantul APM Arad.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, conform H.G. nr. 1076/2004 (publicate în „Jurnal Arădean” din 01.03.2021 și 04.03.2021);
- conform H.G. nr. 1076, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnalul Arădean” din 02.09.2021;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 30.08.2021, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Se va respecta documentația tehnică depusă, normativele și prescripțiile tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare, titularul planului având sarcina să notifice APM Arad în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

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

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

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

Prezentul act conține 9 (nouă) pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

ȘEF SERVICIU A.A.A.
Orășan Adina

ÎNTOCMIT,
Iosif Dacian - Florentin



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



MUNICIPIUL ARAD

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



COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.93740/Z1/ 21 DEC 2021

Către,

TEODORESCU MADALINA MIHAELA

Jud. [REDACTED]

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.93740 / 10.12.2021 vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea „**ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT ZONA DE LOCUINTE, ȘI ZONA DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINA EXISTENTĂ**” ARAD, INTRAVILAN identificat prin CF 340551 ARAD, beneficiar: **TEODORESCU MADALINA MIHAELA**.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.93740/10.12.2021, vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrari;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUZ, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.590 din 26.03.2020;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
10. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,
Liliana Florea



Nume prenume		Semnătura	Data
Gaina Ovidiu	membru	[REDACTED]	21 DEC 2021
George Stoian	membru	[REDACTED]	14 DEC 2021



U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 112525 din 26.01.2021

NECLASIFICAT
Exemplar nr. 1

Către

S.C. PROARHITECTURA S.R.L.

- Arad, str. Corneliu Coposu nr. 24 C, et. 6, județul Arad -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 58.130 din 26.02.2021, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă" în amplasamentul din municipiul ARAD, CF nr. 340551, nr. topo. 340551, județul ARAD beneficiar TEODORESCU MĂDĂLINA MIHAELA, vă comunicăm că în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 590 din 26.03.2020, emis de Primăria Municipiului Arad.

Cu stimă,

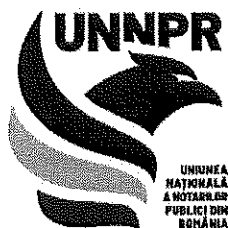
ȘEFUL UN. Î. Î. Î.

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT

DUPLICAT



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA – MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov

Operator de date cu caracter personal 3263

CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974

www.notariatpopestileordeni.ro; e-mail office@notariatpopestileordeni.ro

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DECLARAȚIE

Subsemnatul **POPESCU SILVIU-EUGEN**, cetățean român, domiciliat în Mun. București, **Cal. Calarasi nr. 249, bl. 65, sc. 1 et. 2 ap. 12 Sector 6**, identificat cu CI seria **RX nr. 852153/2016, S.P.C.E.P. Sector 6** având CNP **65021392351**, în calitate de administrator al **SOCIETĂȚII BIRCHIȘ ESTATE S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în București Sectorul 6, Str. Preciziei, Nr. 20, Corp A, Camera E1/03, Etaj 1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/13328/2020, CUI 32598477, prin prezenta declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privitor la persoanele ce fac declarații neadevărate, în calitate de **creditor ipotecar**, conform Actului adițional autentificat sub nr. 299 din data de 11.03.2019 de BIN Topală Florin, cu sediul în Timișoara, la contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 688 din data de 26.05.2015 de BIN Pitrel Lidia, cu sediul în Mun. București, **asupra terenului situat în loc. Arad, jud. Arad, înscris în C.F. nr. 340551, având număr cadastral 340551, amplasat în parcela 1839/2, tarla 208, în suprafață de 35.950 mp („Terenul”), aflat în proprietatea garantei ipotecare Teodorescu Mădălina-Mihaela, că sunt de acord cu efectuarea tuturor și oricăror demersuri necesare (i.e. *întocmire, promovare și aprobare documentație*) în legătură cu Planul Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă, jud. Arad, mun. Arad” prelungirea străzii Mierlei - în legătură cu Terenul, al cărui beneficiar este Teodorescu Mădălina-Mihaela.**

Declar că sunt de acord cu toate demersurile realizate în scopul promovării și dezvoltării acestui Plan Urbanistic Zonal și a documentațiilor aferente acestuia, de către doamna Teodorescu Madalina-Mihaela - proprietara terenului ipotecat, demersuri realizate în fața Primăriei Municipiului Arad, Consiliului Județean Arad, OCPI Arad - Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, OCPI Arad - Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad și a oricărei instituții și autorități având atribuții în avizarea sau aprobarea oricăror documentații necesare acestui plan urbanistic zonal.

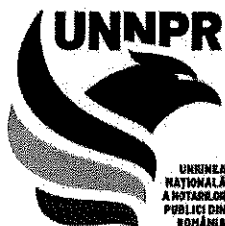
Dau prezenta declarație pentru a servi la organele competente.

Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial Terovan Maria-Magdalena**, într-un exemplar original care va rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare au fost eliberate părților.

DECLARANT,
POPESCU SILVIU-EUGEN

S.S.

în calitate de administrator al Societății **BIRCHIȘ ESTATE S.R.L.**



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA – MAGDALENA**
Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013
orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov
Operator de date cu caracter personal 3263
CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974
www.notariatpopestileordeni.ro; e-mail office@notariatpopestileordeni.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1603

Anul 2022 Luna Aprilie Ziua 11

În fața mea **TEROVAN MARIA-MAGDALENA**, notar public, s-a prezentat la sediul biroului pentru redactarea și autentificarea unei declarații:

DI. POPESCU SILVIU-EUGEN, cetățean român, domiciliat în municipiul București, [redacted] identificat prin carte de identitate seria [redacted] având CNP [redacted] în calitate de administrator al Societății **BIRCHIȘ ESTATE S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Arad, str. Gheorghe Lazăr nr. 23, ap. 2b, județul Arad, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J2/1378/2013, atribuit în data de 18.12.2013, având CUI 32598477,

care a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 50 lei și TVA în valoare de 9,50 lei cu chitanța nr. /2022.

NOTAR PUBLIC,
TEROVAN MARIA - MAGDALENA
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de Terovan Maria - Magdalena, notar public, astăzi, data autentificării, și are aceeași forță probantă ca și originalul.

NOTAR PUBLIC,
TEROVAN MARIA - MAGDALENA



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340551 Arad

Nr. cerere	44695
Ziua	11
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100114857564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	340551	35.950	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6518 / 28/01/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. 4010/DOSAR NR. 9074/55/2006, din 06/09/2006 emis de JUDECATORIA ARAD (hotarare judecatoreasca nr. 1123/R/DOSAR NR. 9074/55/2006/13-12-2006 emis de TRIBUNALUL ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 816/R/DOSAR NR. 9074/55/2006/19-07-2007 emis de TRIBUNALUL ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 116/R/DOSAR NR. 9074/55/2006/08-02-2007 emis de TRIBUNALUL ARAD;);		
B4	se noteaza sentinta civila nr.4010/06.09.2006 din dosar nr. 9074/55/2006 al Judecatoriei Arad in snur cu decizia civila nr.1123R/13.12.2006 din dosar nr. 9074/55/2006, al Tribunalului Arad, decizia civila nr.816/R/19.07.2007, din dosar nr.9074/55/2006 al Tribunalului Arad si decizia civila nr.116/R/08.02.2007 din dosar nr.9074/55/2006 al Tribunalului Arad	A1
30368 / 14/04/2014		
Act Notarial nr. 836, din 01/06/2007 emis de IUGA DANA FELICIA;		
B5	Se noteaza respingerea cererii formulata de not.pb. Iuga Cristinel, pentru "notarea promisiunii in favoarea lui Dume Lucian Ioan casatorit cu Dume Alina precum si interdictia de instrainare si grevare, conform actelor", in c.f.	A1
70625 / 27/07/2016		
Act Notarial nr. 1204, din 26/07/2016 emis de NP Dicu Sterica;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TEODORESCU MADALINA-MIHAELA , necasatorita	A1
26308 / 15/03/2019		
Act Notarial nr. 299, din 11/03/2019 emis de TOPALA FLORIN GHEORGHE;		
B19	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, in favoarea S.C. "BIRCHIS ESTATE" S.R.L., in rangul inch.nr.47905/2015, inch.nr.111935/10.10.2018	A1

C. Partea III. SARCINI

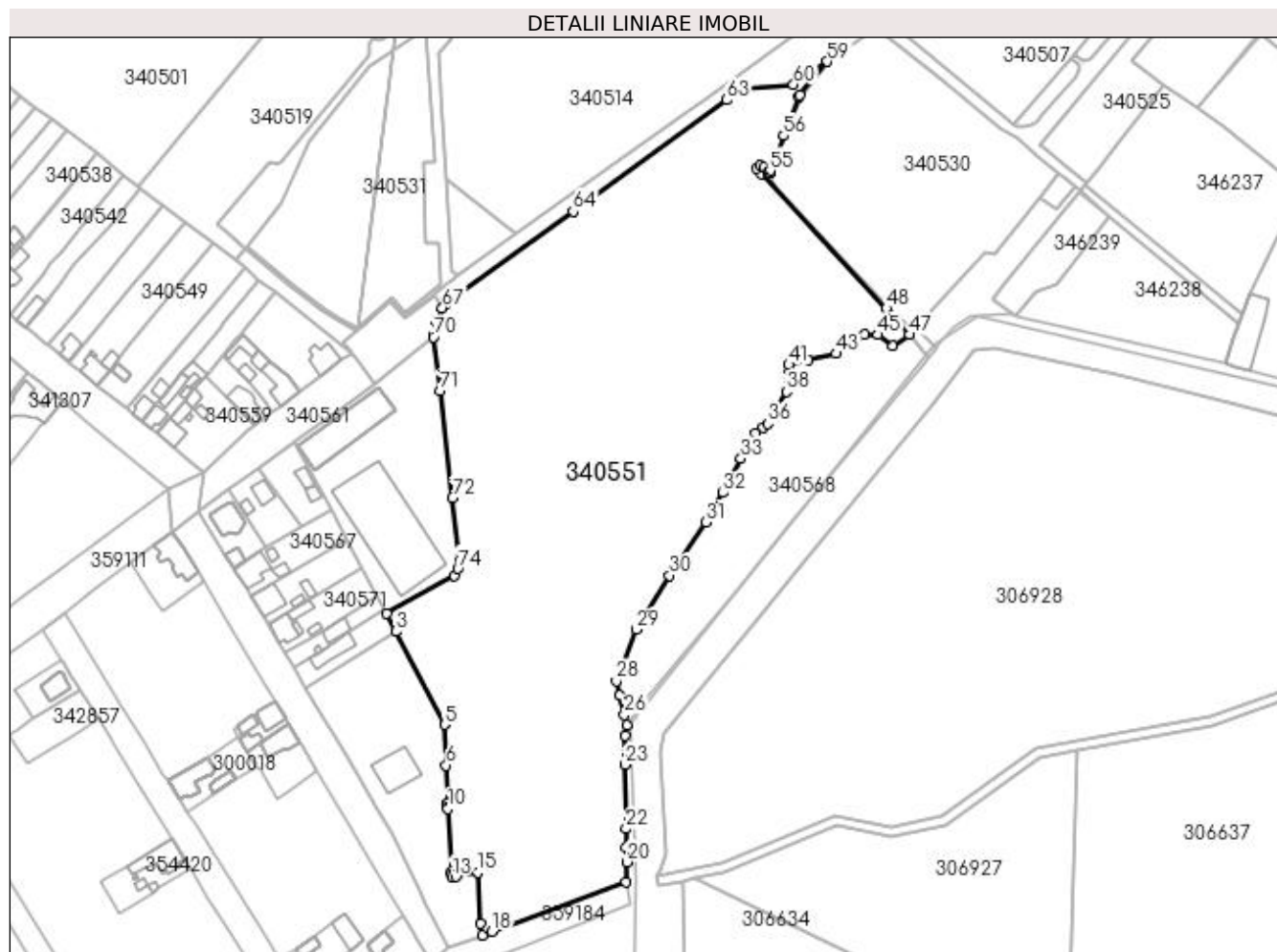
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26308 / 15/03/2019		
Act Notarial nr. 299, din 11/03/2019 emis de TOPALA FLORIN GHEORGHE;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1485000 EUR, in rangul inch.nr. 47905/2015, inch.nr.111935/10.10.2018 1) S.C. "BIRCHIS ESTATE" S.R.L. , CIF:32598477	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
340551	35.950	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	35.950	208	1839/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	33.213
4	5	0.426
7	8	0.198

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	27.084	11	12	0.971	12	13	1.214
13	14	1.717	14	15	9.609	15	16	21.909
16	17	5.077	17	18	4.376	18	19	61.026
19	20	8.414	20	21	6.467	21	22	7.745
22	23	27.349	23	24	12.43	24	25	4.49
25	26	4.622	26	27	8.425	27	28	6.349
28	29	23.641	29	30	27.19	30	31	27.52
31	32	14.538	32	33	16.544	33	34	12.56
34	35	3.937	35	36	2.785	36	37	7.326
37	38	8.352	38	39	5.351	39	40	2.798
40	41	3.442	41	42	8.688	42	43	11.985
43	44	14.463	44	45	5.952	45	46	8.056
46	47	8.574	47	48	14.921	48	49	78.742
49	50	2.802	50	51	2.19	51	52	1.835
52	53	3.166	53	54	0.924	54	55	1.105
55	56	15.977	56	57	17.657	57	58	1.104
58	59	18.427	59	60	17.454	60	61	22.159
61	62	1.296	62	63	6.555	63	64	81.088
64	65	62.915	65	66	4.65	66	67	1.933
67	68	6.186	68	69	6.223	69	70	0.839
70	71	23.082	71	72	46.069	72	73	27.047
73	74	3.38	74	1	3.283			

** 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,

11/04/2022, 17:04

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359184 Arad

Nr. cerere	44697
Ziua	11
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100114857842



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Orient, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359184	3.245	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
131910 / 23/08/2021		
Act Normativ nr. 976, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4870, din 20/06/2019 emis de PRIMARIA ARAD; Act Administrativ nr. 55377, din 22/07/2021 emis de PRIMARIA ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, DOMENIU PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

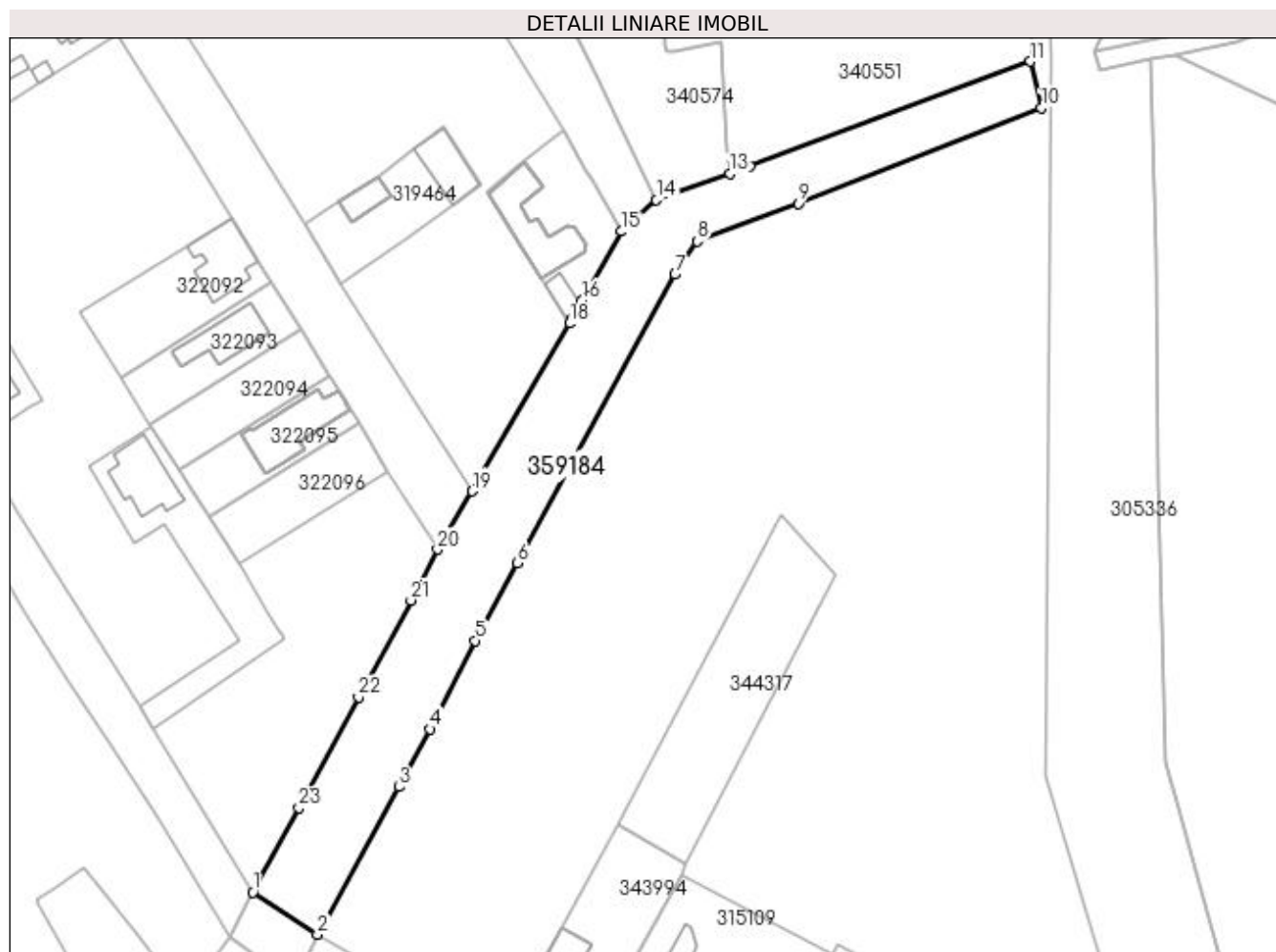
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359184	3.245	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	3.245	-	-	-	STRADA IN INTRAVILAN LOT 3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	15.736
3	4	13.375
5	6	18.032
7	8	8.152
9	10	53.256
11	12	61.026

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	34.296
4	5	20.214
6	7	67.007
8	9	21.928
10	11	9.685
12	13	4.376

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	15.888
15	16	16.208
17	18	1.113
19	20	13.791
21	22	22.481
23	1	19.601

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	9.519
16	17	4.24
18	19	39.505
20	21	11.709
22	23	25.564

** 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.

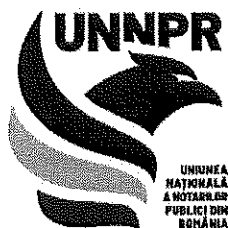
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

11/04/2022, 17:04

DUPLICAT



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA – MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov

Operator de date cu caracter personal 3263

CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974

www.notariatpopestileordeni.ro; e-mail office@notariatpopestileordeni.ro

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DECLARAȚIE

Subsemnatul **POPESCU SILVIU-EUGEN**, cetățean român, domiciliat în Mun. București, (Cămin nr. 249, bl. 65, sc. 1, et. 2, ap. 12, Sector 3) identificat cu CI seria [redacted] în calitate de administrator al **SOCIETĂȚII BIRCHIȘ ESTATE S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în București Sectorul 6, Str. Preciziei, Nr. 20, Corp A, Camera E1/03, Etaj 1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/13328/2020, CUI 32598477, prin prezenta declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privitor la persoanele ce fac declarații neadevărate, în calitate de **creditor ipotecar**, conform Actului adițional autentificat sub nr. 299 din data de 11.03.2019 de BIN Topală Florin, cu sediul în Timișoara, la contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 688 din data de 26.05.2015 de BIN Pitrel Lidia, cu sediul în Mun. București, **asupra terenului situat în loc. Arad, jud. Arad, înscris în C.F. nr. 340551, având număr cadastral 340551, amplasat în parcela 1839/2, tarla 208, în suprafață de 35.950 mp („Terenul”), aflat în proprietatea garantei ipotecare Teodorescu Mădălina-Mihaela, că sunt de acord cu efectuarea tuturor și oricăror demersuri necesare (i.e. *întocmire, promovare și aprobare documentație*) în legătură cu Planul Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă, jud. Arad, mun. Arad” prelungirea străzii Mierlei - în legătură cu Terenul, al cărui beneficiar este Teodorescu Mădălina-Mihaela.**

Declar că sunt de acord cu toate demersurile realizate în scopul promovării și dezvoltării acestui Plan Urbanistic Zonal și a documentațiilor aferente acestuia, de către doamna Teodorescu Madalina-Mihaela - proprietara terenului ipotecat, demersuri realizate în fața Primăriei Municipiului Arad, Consiliului Județean Arad, OCPI Arad - Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, OCPI Arad - Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad și a oricărei instituții și autorități având atribuții în avizarea sau aprobarea oricăror documentații necesare acestui plan urbanistic zonal.

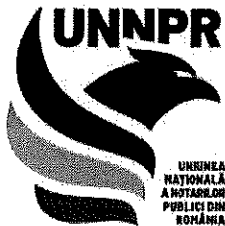
Dau prezenta declarație pentru a servi la organele competente.

Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial Terovan Maria-Magdalena**, într-un exemplar original care va rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare au fost eliberate părților.

DECLARANT,
POPESCU SILVIU-EUGEN

S.S.

în calitate de administrator al Societății **BIRCHIȘ ESTATE S.R.L.**



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA – MAGDALENA**
Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013
orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov
Operator de date cu caracter personal 3263
CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974
www.notariatpopestileordeni.ro; e-mail office@notariatpopestileordeni.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1603

Anul 2022 Luna Aprilie Ziua 11

În fața mea **TEROVAN MARIA-MAGDALENA**, notar public, s-a prezentat la sediul biroului pentru redactarea și autentificarea unei declarații:

DI. POPESCU SILVIU-EUGEN, cetățean român, domiciliat în municipiul București, [redacted] identificat prin carte de identitate seria [redacted] nr. 852153, eliberată la data de 05.02.2016 de S.I. [redacted], având CNP [redacted] în calitate de administrator al Societății **BIRCHIȘ ESTATE S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Arad, str. Gheorghe Lazăr nr. 23, ap. 2b, județul Arad, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J2/1378/2013, atribuit în data de 18.12.2013, având CUI 32598477,

care a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 50 lei și TVA în valoare de 9,50 lei cu chitanța nr. /2022.

NOTAR PUBLIC,
TEROVAN MARIA - MAGDALENA
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de Terovan Maria - Magdalena, notar public, astăzi, data autentificării, și are aceeași forță probantă ca și originalul.

NOTAR PUBLIC,
TEROVAN MARIA - MAGDALENA



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN
AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ**

AMPLASAMENT: JUD. ARAD, Arad, prelungirea străzii Mierlei C.F. 340551 ARAD;

BENEFICIAR: **Teodorescu Mădălina-Mihaela**

PROIECTANT: S.C. P L A S I S S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com


S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA

SUBPROIECTANT: S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.
Arad, str.Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6, jud. Arad
tel.: 0357.430.030,



NUMĂR PROIECT: 119/2017

DATA ELABORĂRII: aprilie 2022

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

ETAPA 3

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. P L A S I S S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com



COORDONATOR URBANISM:

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE

SUBPROIECTANT:

S.C.L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE 3
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism nr. **590** din **26.03.2020**
cu valabilitate prelungită până la data de 25.03.2023.

V. MEMORIU DE PREZENTARE aferent etapei 2.

B. PIESE DESENATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 01
- 2. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ 02
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE / RLU 03
- 4. REGLEMENTĂRI SECȚIUNI 04
- 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE 05
- 6. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE MOBILARE 06
- 7. REGIMUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR 07
- 8. ILUSTRARE URBANISTICĂ

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU

MEMORIU TEHNIC

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, prelungirea străzii Mierlei C.F. 340551 ARAD;
BENEFICIAR:	Teodorescu Mădălina-Mihaela
PROIECTANT GENERAL:	S.C. P L A S I S S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	119/2017
DATA ELABORĂRII:	aprilie 2022
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – E.3.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda doamnei Teodorescu Mădălina-Mihaela, în calitate de beneficiar și proprietar al terenului studiat.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiunea actuală agricolă (arabil intravilan), în zonă destinată funcțiunilor rezidențiale, de agrement, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 590** din **26.03.2020** eliberat de Primăria Mun.Arad, **cu valabilitate prelungită până la data de 25.03.2023.**

Soluția urbanistică a fost agreată și avizată în etapa 1, obținându-se **Avizul de Oportunitate nr. 18 / 20.07.2020.**

Categoria de folosință a parcelei este de teren arabil, aceasta fiind inclusă în intravilan.

Zona studiată are suprafața de 205 600mp. Zonificarea funcțională existentă arată faptul că cea mai mare suprafață este încă ocupată de teren agricol, pășune, arabil intravilan sau livezi (peste 64 %) și zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț, unități industriale, unități agricole) fiind reglementate anterior, conform PUG Arad.

Zona rezidențială existentă cu regim redus de înălțime se regăsește într-un procent de aproximativ 14%.

Se remarcă tendința de expansiune a zonelor rezidențiale spre terenurile învecinate cu caracter agricol (de cele mai multe ori dezafectate).

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 205 600mp				
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ
Teren agricol (arabil intravilan, sere)	72 200 mp	35,11%	36 250,00 mp	17,63%
Teren agricol (plantații / livada)	60 500 mp	29,43%	60 500,00 mp	29,43%
Canale	5 550 mp	2,70%	5 550,00 mp	2,70%
Zonă rezidențială - locuințe unifamiliale și colective, regim max. P+2+M/Er	30 100 mp	14,64%	51 023,86 mp	24,82%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	31 500 mp	15,32%	31 500,00 mp	15,32%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere	5 750 mp	2,80%	9 875,90 mp	4,80%
Agrement	0 mp	0,00%	10 900,24 mp	5,30%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	205 600 mp	100,00%	205 600,00 mp	100,00%

Prin propunerea făcută se intenționează consolidarea polului funcțional cu destinații rezidențiale și complementare acestora și crearea de conexiuni cu zona de locuire existentă.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 35 950,00mp, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a doamnei Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Prin Planul urbanistic Zonal, conform cu **tema de proiectare** se propune dezvoltarea unei zone mixte rezidențială și de agrement, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

În vederea organizării destinației de locuire în regim individual și colectiv și a zonei de agrement se intenționează divizarea terenului în 26 unități, cu suprafețe ce variază între 316mp și 6381mp.

Se propune lotizarea terenului într-un număr de 26 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

- Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 40%, C.U.T.maxim 1,2 - 1,5.
 - Z1 - subzona locuințe individuale**, posibil cuplate, cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M;
 - Z2 - subzona locuințe colective și funcțiuni complementare**, cu regim de înălțime maxim P+2E+M (Er).;
 - Z3 - subzona agrement;**
 - Z4 - subzona circulații ;**
- Împrejmuire perimetrală
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- Sistematizarea verticală a terenului
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- Amenajarea accesului
- Alei pietonale
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20%
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- Decolmatarea mlaștinii generate pe zona mai joasă a terenului studiat în apropierea canalului CN197 și amenajarea unei zone de agrement în continuarea acesteia;

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- subzonă depozitare și industrie
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare
- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,05

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior:

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate;
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50, HGR 525 și Codul Civil.

Alte surse de informații utilizate

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică;
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. Real Proiect S.R.L., inginer Vlasa Radu.

Tema de proiectare

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului, respectiv doamna Teodorescu Mădălina-Mihaela respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.
- Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.
- Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte (agrement și zonă rezidențială și funcțiuni complementare cu regim redus de înălțime), realizate astfel încât să se respecte:
- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

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

Incinta este reglementată prin PUG Arad, fiind inclusă în UTR nr. 26. Funcțiunea dominantă include zone rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2 - subzone de depozitare și industrie.

Cartierul Grădiște, apărut în perioada interbelică, s-a dezvoltat în jurul arterei Petru Rareș. Zona este predominant rezidențială, structurată în loturi individuale cu grădini.

În apropierea străzii principale se găsesc clădiri de tip urban, având regimul de înălțime preponderent P, P+M, P+1, în timp ce spre extremități parcelele sunt mobilate cu clădiri de tip rural, cu regim redus de înălțime.

În timp se remarcă tendințe de dezvoltare a zonei construite a cartierului spre nord preponderent cu locuințe individuale, dar și cu locuințe colective cu un regim redus de înălțime. În particular, în vecinătate se remarcă activități industriale/depozitare, în ansamblu cu clădiri specifice, dezafectate. Aici activează societatea Technic Steel s.r.l., realizând confecții metalice (proiectare, debitare, sudură, vopsire). Distanța de la limita terenului studiat până la această parcelă este de minim 260m.

Adiacent funcționează societatea Innova Systems and Technologies s.r.l. având ca obiect de activitate producerea și testarea de componente destinate căilor ferate. Distanța până la parcela studiată este de minim 380m.

La o distanță de minim 130m de terenul studiat se găsește depozitul societății Stadion s.r.l., aceasta comercializând articole de îmbrăcăminte second hand.

La peste 500m măsurați de la parcela propusă spre reglementare funcționează societățile Hydraulic solutions s.r.l. (oferă soluții profesionale pentru control și distribuție a sistemelor hidraulice și pneumatice), Fortuna s.r.l. (comercializează accesorii pentru mobilier) și VLC metal s.r.l. (realizează prelucrări mecanice prin așchiere).

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

S-a stabilit că unitățile descrise mai sus nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale și de agrement propuse, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

În concluzie se poate afirma că zona generală de amplasament cu vecinătăți destinate locuirii oferă bune premize pentru realizarea complexului rezidențial și a zonei de agrement prevăzute.

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

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia, la limita zonei construite a cartierului Grădiște. Tendința zonei este de expansiune a funcțiunii de locuire și de extindere a rețelelor stradale.

Incinta studiată are în prezent funcțiunea de teren agricol intravilan; în vecinătate se regăsesc zone cu unități industriale/ unități agricole, fiind reglementate anterior, conform PUG Arad.

Accesul carosabil și pietonal pe amplasament se face din strada Cometei situată la sudul parcelei studiate. În vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate (secțiune totală 14m, însumând două benzi de carosabil a câte 3,5m, spațiu verde și trotuar spre frontul terenului reglementat) se va ceda o suprafață de teren cu aria de 278mp.

Terenul studiat se va configura astfel încât în viitor să fie posibil racordul cu str. Mierlei situată pe latura de nord-vest.

Terenul este liber de construcții, în prezent există o zonă mlăștinoasă generată de-a lungul canalului CN197.

AMPLASAMENT / VECINĂTĂȚI

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Cometei;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 Arad;

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează în caracterul funcțional existent și prevăzut prin P.U.G.

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

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin racordare la strada Cometei (concomitent se asigură și posibilitatea realizării unui viitor racord la strada Mierlei). Locația va permite o ușoară accesare a loturilor propuse, inclusiv generarea unei trame stradale circuit, rezultând un trafic fluent.

La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful.

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

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative - în afara zonei situate în apropierea canalului CN 197.

Între cele două există o porțiune inundabilă de teren (cad 340568), iar în situații cu aport pluvial extrem este afectată și parcela studiată. Se propune realizarea de umpluturi și stabilizarea terenului posibil mlăștinos.

Terenul nu prezintă potențial de alunecare.

Rețeaua hidrografică

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

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

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

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20°C ... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: +10,4°C

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

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

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

Flora: nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Condiții geotehnice:

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea ARAD – județul ARAD, situată în Cîmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor și chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

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

Geologic

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

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

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

Seismicitatea. În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 **adâncimea maximă de îngheț** în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...0,80m.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat, **s-au executat doua foraje geotehnice F1 și F2** cu diametrul de 4", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestuia.

S-a executat de asemenea și o penetrare dinamică usoară PDU 1, cu masă berbecului de 10,0 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, conul având o suprafață de 10 cm², condusă până la o adâncime de -3,00 m.

În planul de situație sunt prezentate pozițiile în amplasament ale acestora.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;

Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;

Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;

Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Asupra probelor de pământ recoltate din forajul geotehnic executat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

Analiza granulometrică a pământurilor;

Determinarea umidităților naturale(w)și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);

Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (IC , IP);

Stabilirea unor caracteristici privind fenomenul de contracție-umflare al pământurilor (PUCM); Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în fișa de foraj F1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 1.
Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

0,00-0,80	m-	umplutura
0,80-1,90	m-	Argila prafoasa nisipoasa putin activa PUCM
1,90-3,10	m-	argila prafoasa
3,10-5,00	m-	praf argilos nisipos
5,00-6,00	m-	nisip cu pietris

FORAJUL F 2

0,00-0,80	m-	umplutura
0,80-2,00	m-	Argila prafoasa nisipoasa putin activa PUCM
2,00-3,20	m-	argila prafoasa
3,20-5,00	m-	praf argilos nisipos
5,00-6,00	m-	nisip cu pietris

Diagrama de penetrare dinamică este reprezentata grafic în ANEXA 2.

Cota de fundare recomandată este de **$D_f = -1,00$ m** de la suprafața actuală a terenului natural. Cotade fundare este situată în stratul de **argila prafoasa nisipoasa cuprinsa intre -0,80m-2,00m**.

Caracteristicile de contractilitate ale straturilor argiloase din suprafața terenului de fundare, Permit clasificarea acestor pământuri în categoria pământurilor argiloase **PUTIN ACTIVE**, conform buletinelor de analiză prezentate în anexa .

Fundarea directă a clădirii se va realiza cu respectarea prescripțiilor tehnice

NP 126/2012 intitulat „COD DE PROIECTARE ȘI EXECUȚIE PENTRU CONSTRUCȚII FUNDATE PE PĂMÂNTURI CU UMFLĂRI ȘI CONTRACȚII MARI”.

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajului F 1 la cota -4,50 m .

Nivelul hidrostatic maxim al apelor subterane nu poate fi determinat decat in baza unor studii hidrogeologice extinse. **Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenul de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor pana la cota -1,30 m fata de cota terenului .**

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere, chiar dacă gabaritul drumurilor (strada Cometei) este insuficient.

În prezent, traficul este fluid, nu se remarcă discontinuități.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin racordare la strada Cometei, urmărindu-se generarea unei circulații facile și fluente. Circulațiile propuse se vor configura astfel încât să fie posibil – concomitent - un viitor racord la strada Mierlei.

Deservirea rutieră se face prin racordarea la circulația existentă în zonă:

1.- Se propune racordul la strada Cometei (aceasta având lățimea carosabilului de 5m, dublu sens, deservind parcelele rezidențiale și terenurile cu destinație agricolă învecinate). În vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate se va ceda o suprafață de teren cu aria de 278mp, rezultând o secțiune totală 14m, însumând două benzi de carosabil a câte 3,5m, spațiu verde și trotuar spre frontul terenului reglementat.

2.- Terenul în curs de reglementare se va configura astfel încât pe viitor să fie posibil racordul cu strada Mierlei (având secțiune totală de 12m, cu lățimea carosabilului de 7m - 3,5m / sens). Această stradă are o lungime de 1,5km, deservind atât funcțiunile de servicii și comerț, depozitare și producție ușoară, cât și cele rezidențiale din zona învecinată.

INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Nu este cazul.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă în zona învecinată este cea rezidențială (clădiri P, P+1, P+2) completată de o subzonă cu dotări pentru depozitare și industrie, iar între funcțiunile complementare admise zonei se regăsesc spații comerciale și servicii.

Terenul studiat are destinația de teren arabil, fiind situat în intravilan.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de 205 600mp. Zonificarea funcțională existentă arată faptul că cea mai mare suprafață este încă ocupată de teren agricol, pășune, arabil intravilan sau livezi (peste 64 %) și zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț, unități industriale, unități agricole) fiind reglementate anterior, conform PUG Arad.

Zona rezidențială existentă cu regim redus de înălțime se regăsește într-un procent de aproximativ 14%.

Se remarcă tendința de expansiune a zonelor rezidențiale spre terenurile învecinate cu caracter agricol (de cele mai multe ori dezafectate).

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 205 600mp				
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ
Teren agricol (arabil intravilan, sere)	72 200 mp	35,11%	36 250,00 mp	17,63%
Teren agricol (plantații / livada)	60 500 mp	29,43%	60 500,00 mp	29,43%
Canale	5 550 mp	2,70%	5 550,00 mp	2,70%
Zonă rezidențială - locuințe unifamiliale și colective, regim max. P+2+M/Er	30 100 mp	14,64%	51 023,86 mp	24,82%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	31 500 mp	15,32%	31 500,00 mp	15,32%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere	5 750 mp	2,80%	9 875,90 mp	4,80%
Agrement	0 mp	0,00%	10 900,24 mp	5,30%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	205 600 mp	100,00%	205 600,00 mp	100,00%

Prin propunerea făcută se intenționează consolidarea polului funcțional cu destinații rezidențiale și complementare acestora și crearea de conexiuni cu zona de locuire existentă.

Unitățile cu alte funcțiuni nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale și de agrement propuse, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

În concluzie se poate afirma că zona generală de amplasament cu vecinătăți destinate locuirii oferă bune premize pentru realizarea complexului rezidențial cu și a zonei de agrement prevăzute.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Terenul care se va lotiza efectiv se compune din o singură parcelă, având o suprafață de **35 950mp**, conform Extrasului C.F. nr. 340551 Arad, reprezentând proprietatea privată a doamnei Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Folosința actuală este de teren arabil în intravilanul municipiului Arad, jud. Arad.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața mp	Parcele	Categoria de folosință
1	Teodorescu Mădălina-Mihaela	340551	35.950	340551	Arabil, intravilan

2.5.4 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat construcțiile se regăsesc în zonele reglementate cu funcțiuni industriale, servicii, comerț și rezidențiale.

Pe terenul studiat nu se găsesc amenajări sau construcții existente.

2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant al zonei, respectiv locuire individuală și colectivă, agrement, noul regim funcțional avansând în detrimentul terenului agricol situat pe limita intravilanului.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate; propunerea prevede rezervarea unui procent de spațiu verde pe fiecare parcelă și totodată, o zonă de agrement, care va consta preponderent din spații verzi amenajate.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente-propuse;
- se remarcă lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- considerăm că prezența liniilor de electricitate de tensiune medie și mică generează probleme de organizare a zonelor funcționale. O suprafață extinsă de teren nu se poate reglementa, constituind zonă de protecție pentru acestea. Frontul străzii Mierlei este în special afectat de retragerile impuse față de liniile de electricitate.

- **conducta de termoficare** ce traversează situl în partea de vest reprezintă o limită fizică problematică, deoarece separă fragmente de teren de suprafața principală, accesul și utilizarea acestora fiind anevoioasă.
- **canalul situat în centrul parcelei** este izolat și colmatat, nefăcând parte dintr-un sistem funcțional; propunerea este de a-l elimina și a retrasa sistemul de colectare pluvială în paralel cu drumurile propuse.
- prezența **canalului CN197** pe limita estică de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- **zona mlăștinoasă** dezvoltată temporar pe parcela învecinată identificată prin CAD 340568 este generată prin deversarea canalului CA197 în perioade cu aport semnificativ de ape meteorice. Terenul studiat poate fi afectat în mod temporar de băltirea apelor provenite din canalul 197.

În imediata vecinătate cu parcela CAD 340568 cota de nivel a terenului studiat este joasă, respectiv încadrându-se între valori ca +107,11 până la +107,6, acesta fiind afectat temporar de eventuale inundații.

Se propun **măsuri de stabilizare a solului** în imediata vecinătate a limitei de proprietate:

- realizarea de umpluturi de pământ pentru uniformizarea cotei terenului natural,
- plantări de iarbă și arbuști în vederea consolidării suprafeței solului,
- colectarea apelor pluviale de pe platformele amenajate și suprafețele construite și deversarea acestora în puncte controlate, după filtrarea corespunzătoare.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Nu se remarcă disfuncționalități, schimbarea destinației se produce concomitent pe o serie de parcele învecinate, conform tendinței de extindere a zonelor rezidențiale.

Pentru o bună funcționare a zonei reglementate, se propune conexiunea rutieră directă a terenurilor învecinate, permițând inclusiv o realizare facilă a branșamentelor.

Rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea drumurilor de exploatare existente.

Considerăm imperativă corelarea tramelor stradale și a soluțiilor urbanistice în curs de avizare în vederea implementării unui sistem de circulație unitar și funcțional.

În zona studiată sau în zonele învecinate nu există fenomene de risc natural.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare.

2.7.2. Canalizare menajeră

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

2.7.3. Canalizare pluvială

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

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;

- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va propune branșarea.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem de alimentare cu energie electrică , la care se va propune racordarea incintei aferente investiției.

2.7.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneneficiază de servicii de telecomunicații, se propune branșarea loturilor obținute.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, porțiunea adiacentă zonei inundabile învecinate, respectiv parcela 340568 se va stabili. Terenul nu se află în perimetrul inundabil al Mureșului sau al altui curs important de apă.

Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea branșamentelor

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse pentru reglementare.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă învecinată nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) și transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecțiilor.

Zone de protecție impuse

- considerăm că prezența liniilor de electricitate de tensiune medie și mică generează probleme de organizare a zonelor funcționale. O suprafață extinsă de teren nu se poate reglementa, constituind zonă de protecție pentru acestea. Frontul străzii Mierlei este în special afectat de retragerile impuse față de liniile de electricitate.
- conducta de termoficare ce traversează situl în partea de vest reprezintă o limită fizică problematică, deoarece separă fragmente de teren de suprafața principală, accesul și utilizarea acestora fiind anevoioasă.
- canalul situat în centrul parcelei este izolat și colmatat, nefăcând parte dintr-un sistem funcțional; propunerea este de a-l elimina și a retrasa sistemul de colectare pluvială în paralel cu drumurile propuse.
- prezența canalului CN197 pe limita estică de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă”.

Populația existentă în zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona este destinată unor astfel de funcțiuni prin PUG și PUZ-uri aprobate / în curs de avizare.

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni rezidențiale unifamiliale și plurifamiliale, de agrement care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din suprafața urbană extinsă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiunilor prevăzute în P.U.G., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism. conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

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

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Extinderea funcțiunii rezidențiale adaptată la configurația terenului și specificul zonei în dezvoltare;
- Asigurarea necesarului de spații verzi în special prin propunerea zonei de agrement;
- Asigurarea acceselor auto și pietonale la incinta studiată, respectiv la loturile propuse prin realizarea unui sistem de drumuri corelate cu strategiile urbanistice din vecinătate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;
- S-a parcurs procedura de Consultare a populației prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații în vederea schimbării destinației pentru acest amplasament.

Terenul propus pentru reglementare este inclus în intravilanul localității, fiind inclus în UTR nr. 26.

3.1.1. STUDIUL GEOTEHNIC

În urma analizării rezultatelor obținute, prin executarea investigațiilor de teren, a prelevărilor de probe și a încercărilor de laborator, rezultă următoarele concluzii și recomandări, cu privire la stratificația terenului precum și la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului investigat:

Totalul de 11 puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2014 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat, s-au executat doua foraje geotehnice F1 și F2 cu diametrul de 4”, până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestuia.

S-a executat de asemenea și o penetrare dinamică usoară PDU 1, cu masă berbecului de 10,0 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, conul având o suprafață de 10 cm², condusă până la o adâncime de -3,00 m.

Cota de fundare recomandată este de Df=-1,00 m de la suprafața actuală a terenului natural. Cota de fundare este situată în stratul de argila prafoasă nisipoasă cuprinsă între -0,80 m ... -2,00 m.

Umpluturile de sub trotuare și platforme betonate se vor executa pe o grosime de 20 cm din pământ stabilizat cu var sau dintr-un amestec cât mai omogen de pământ contractil și nisip sau pietriș, în proporție de 60 % argilă și 40 % nisip sau pietriș mijlociu.

Sub placa de beton de pardoseală de la parter umpluturile se vor realiza doar din balast compactat pe o grosime de minim 20 cm.

Pozarea conductelor și instalațiilor, precum și a caminelor din fibră de sticlă în pământ se va face doar într-un pat de nisip, iar umpluturile din jurul acestor obiecte se vor realiza din pământuri lipsite de potențial contractil cu grosimea de circa 30...40 cm.

În calculul terenului de fundare, pentru construcția proiectată, pentru gruparea fundamentală de încărcări (conform NP 112/2014), se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de bază, pentru o lățime a talpii de fundație B=1 m și o adâncime de fundare față de nivelul solului de Df=2.00 m de p_{conv} barat =290 Kpa. Pentru a obține presiunea convențională de calcul se vor aplica corecțiile de lățime și de adâncime (conform NP 112/2014).

Lucrările de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „**NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE**

TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

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

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

Dacă cu ocazia executării săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

După executarea săpăturilor pentru fundații este obligatorie solicitarea elaboratorilor prezentului studiu geotehnic pentru întocmirea **procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare**.

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică.

Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată de către Mann Sebastian Toma.

Zona prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, inclusiv realizarea de umpluturi în vederea stabilizării zonei potențial inundabile.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 110m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 108,10 și 110.70 NMN (diferența de 2,60m) cota crescând spre vest.

Se distinge o diferență de nivel de maxim 1,35mm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 300 m (C.T.N. variază între cotele 110,31m și 109.00m NMN, nivelul coboară spre sud cu 1,31m).

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Incinta este reglementată prin PUG Arad, fiind inclusă în UTR nr. 26. Funcțiunea dominantă include zone rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2 - subzone de depozitare și industrie.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

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

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile. Funcțiunea de zonă rezidențială unifamilială și colectivă se integrează în cea existentă predominantă, iar zona de agrement propusă va genera un context de calitate,

cu spații verzi amenajate și dotări adresate atât locuitorilor ansamblului dezvoltat, cât și celor din vecinătate.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- considerăm că prezența liniilor de electricitate de tensiune medie și mică generează probleme de organizare a zonelor funcționale. O suprafața extinsă de teren nu se poate reglementa, constituind zonă de protecție pentru acestea. Frontul străzii Mierlei este în special afectat de retragerile impuse față de liniile de electricitate.

- conducta de termoficare ce traversează situl în partea de vest reprezintă o limită fizică problematică, deoarece separă fragmente de teren de suprafața principală, accesul și utilizarea acestora fiind anevoioasă.

- canalul situat în centrul parcelei este izolat și colmatat, nefăcând parte dintr-un sistem funcțional; propunerea este de a-l elimina și a retrasa sistemul de colectare pluvială în paralel cu drumurile propuse.

- prezența canalului CN197 pe limita estică de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;

- zona mlăștinoasă dezvoltată temporar pe parcela învecinată identificată prin CAD 340568 este generată prin deversarea canalului CA197 în perioade cu aport semnificativ de ape meteorice. Terenul studiat poate fi afectat în mod temporar de băltirea apelor provenite din canalul 197.

În imediata vecinătate cu parcela CAD 340568 cota de nivel a terenului studiat este joasă, respectiv încadrându-se între valori ca +107,11 până la +107,6, acesta fiind afectat temporar de eventuale inundații.

Se propun măsuri de stabilizare a solului în imediata vecinătate a limitei de proprietate:

- realizarea de umpluturi de pământ pentru uniformizarea cotei terenului natural,
- plantări de iarbă și arbuști în vederea consolidării suprafeței solului,
- colectarea apelor pluviale de pe platformele amenajate și suprafețele construite și deversarea acestora în puncte controlate, după filtrarea corespunzătoare.

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA

4.1. Tema de proiectare

Tema stabilită este construirea unei zone rezidențiale și de agrement și realizarea amenajărilor aferente:

Se propune divizarea terenului în 26 unități, cu suprafețe ce variază între 316mp și 6381mp, acomodând locuire unifamilială și ocuire colectivă cu funcțiuni complementare, spații verzi amenajate, dotări de agrement, terenuri de sport, piscine, locuri de joacă pentru copii, construcții provizorii și mobilier urban.

Se propune lotizarea terenului și realizarea amenajărilor aferente:

- b. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 40%, C.U.T. maxim 1,2 - 1,5.
 - **subzona Z1:** locuințe individuale, posibil cuplate, cu regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$;
 - **subzona Z2 :** locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim $P+2E+M (Er)$;
 - **subzona agrement Z3;**
 - **subzona circulații Z4;**
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistemizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20%
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Decolmatarea mlaștinii generate pe zona mai joasă a terenului studiat în apropierea canalului CN197 și amenajarea unei zone de agrement în continuarea acesteia;

Strategia funcțională propusă presupune divizarea terenului în următoare subunități:

1. subzonă zonă rezidențială unifamilială cu regim de înălțime redus $Ds(S)+P+1E+M$
2. subzonă zonă rezidențială plurifamilială și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus ($P+2E+M/Er$)
3. subzonă agrement
4. subzonă căi de comunicație / drumuri

Distribuția funcțională a parcelelor pe zone este descrisă în tabelul de mai jos:

SUBZONA FUNCTIONALA Z1	SUBZONA FUNCTIONALA Z2	SUBZONA FUNCTIONALA Z3	SUBZONA FUNCTIONALA Z4
LOCUINȚE INDIVIDUALE	LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	AGREMENT, SPATIU VERDE / PARC SERVICII / COMERT	CIRCULAȚII
Parcela 1 - 20	Parcela 21-24	Parcela 25, 26	
P.O.T. max. 40%	P.O.T. max. 40%	P.O.T. 30%	P.O.T. 0%
C.U.T. max. 1,20	C.U.T. max. 1,50	C.U.T. 1.0	C.U.T. 0
$Ds(S)+P+1E+M$, $H_{min} = 15,00m$, $H_{max} = 12,00m$	$P+2E+Er(M)$, $H_{min} = 18,00m$, $H_{max} = 14,00m$		

Propunerea de zonificare funcțională se bazează pe ideea separării parcelelor de locuire individuală de cele rezidențiale colective.

În acest scop se propun următoarele:

- deservirea rutieră a parcelelor prin trasarea unei circulații cu racord strada Cometei (cât și un posibil viitor racord la strada Mierlei);
- delimitarea unei zone compacte de locuire colectivă, izolată de parcelele individuale prin interpunerea de zone verzi (a unei fâșii de spațiu verde cu lățimea de 6 și a zonei de agrement), parcaje și stabilirea de retrageri perimetrale;

Atât parcul de agrement cât și zona verde situată după conducta de termoficare se vor amenaja cu dotări pentru activități sportive, locuri de joacă și relaxare, mobilier urban.

Prezența conductei de termoficare pe latura vestică a parcelei studiate constituie o barieră fizică cu posibilitate redusă de pătrundere. Se intenționează crearea unui traseu pietonal cu lățime de 6m care să conecteze spațiul rezidual din extrema de vest cu zona principală de agrement, traseu care va subtraversa punctual rețeaua de termoficare în singura porțiune în care conducta este montată la o cotă mai înaltă.

Prin generarea promenadei se intenționează crearea de conexiuni între zona rezidențială existentă și subzona de agrement propusă

Mobilarea parcelelor de locuire colectivă s-a făcut prin alternarea accesului auto cu cel pietonal. Astfel rezultă zone verzi generoase care bordează accesul pietonal spre imobile, acestea se pot parcurge liber, facilitând accesul dinspre drumul principal creat spre zona de agrement.

Accesul auto este comun pentru câte două parcele, parcajul fiind organizat atât la front (urmărind o retragere cât mai mare spre parcelele de locuire unifamilială) cât și spre lateral.

În principiu fiecare parcelă poate acomoda un imobil cu două case de scară, având un număr aproximativ de 12 apartamente /scară, respectiv 24 apartamente/imobil.

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ			S = 35 950 mp	
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata (arabil intravilan)	35 950,00		0,00	100,00%
SUBZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ INDIVIDUALĂ - loturi 1-20 S= 8 888,00mp				24,723%
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00		3 555,20	9,889%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje 30%	0,00		2 666,40	7,417%
Spațiu verde amenajat (30% lot propus)	0,00		2 666,40	7,417%
SUBZONA FUNCȚIONALĂ Z2 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ COLECTIVĂ - loturi 21-24 S= 12 035,86mp				33,479%
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00		4 814,344	13,392%
Circulații carosabile/pietonale, platforme,parcaje (40%)	0,00		4 814,344	13,392%
Spațiu verde amenajat (minim 20% lot propus)	0,00		2 407,172	6,695%
SUBZONA Z3 - ZONĂ AGREMENT parcela 25, 26 S= 10 900,24mp				30,321%
Zonă verde amenajată minim 70%	0,00			
SUBZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE				S= 4 125,90mp 11,477%
Drumuri propuse - carosabil auto				
Spațiu verde de aliniament	0,00		4 125,90	11,477%
Circulații pietonale				
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	35 950,00	100,00%	35 950,00	100,00%

INDICATORII PROPUȘI

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Sc existent = 0,00mp

Sd existent = 0,00mp

Z1 – Subzonă de locuințe individuale : 8 888,00mp

- Subzona Li – zonă rezidențială individuală,

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,2

Sc max = 3.555,20mp

Sd max = 10.665,60mp

Procent minim spații verzi: 30% din suprafața terenului, respectiv 2666,40mp;

Procent circulații, platforme, parcaje: 30% din suprafața terenului, respectiv 2666,40mp;

Număr minim locuri de parcare:

Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

Z2 – Subzonă de locuințe colective : 12 035,86mp (parcelele 21-24)

– subzona Lc – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare la parter,

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50

Sc maxim = 4.814,344mp

Sd maxim = 18.053,79mp

Procent minim spații verzi: minim 20% din suprafața terenului, respectiv minim 2407,172mp;

Procent circulații, platforme, parcaje: 40%, respectiv 4.814,344mp_

Număr minim locuri de parcare:

Pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol **minim 1,5 locuri de parcare** pentru fiecare unitate locativă.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun.

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;

- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului e locuri de parcare/garare stabilite pentru vizitatori;

Z3 – Subzonă agrement : 10 900,24mp (parcelele 25-26)

POTmax=30%, CUT=1,0, regim de inaltime P+M/Er

Sc max = 3.270,07mp

Procent minim spații verzi: minim 70% din suprafața terenului, respectiv 7 630,168mp

Construcții, amenajări, platforme circulații:30% din suprafața terenului, respectiv 3270.072mp;

Z4 – Subzona drumuri, căi de comunicație propuse: total 4125,90mp

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament. Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%, respectiv 2 888,13mp;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%, respectiv 618,885mp

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%, respectiv 618,885mp

Parcelări admise ulterior aprobării PUZ-ului:

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa Reglementări Urbanistice.

În acest caz amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare, respectiv a regulilor de implantare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament).

În cazul reparcelării, în cazul fiecărui lot obținut se vor respecta P.O.T.-ul și C.U.T.-ul stabilite la nivel de ansamblu pentru fiecare zonă funcțională în parte.

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

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U.

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime

-Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

A.I. Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

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

A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

C. Utilizări permise cu condiții:

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

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT=40%, CUT=1,2, regim de inaltime Ds(S)+P+1E+M)

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

F. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

G. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.20**

Cuprinde **LOTURILE de la 1- 20**

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M / Er

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

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

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă dotate cu mobilier specific, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate, inclusiv platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere.

C. Utilizări permise cu condiții:

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

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT=40%, CUT=1,5, regim de inaltime P+2E+M/Er).

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

F. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

G. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.50**

Cuprinde LOTURILE de la 21- 24

Z3 – Subzonă agrement : 10 900,24mp reprezentând un procent de 30,321% din s. totala

A – Zonă agrement - parcela 25, 26

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement;

A.II. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

C. Utilizări permise cu condiții:

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

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT=30%, CUT=1, regim de inaltime P+M/Er)

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

-Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare

-Funcțiunii de depozitare deșeuri.

-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice

-Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

F. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

G. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 30%,**

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.0;**

Cuprinde parcela 25,26

Z4 – Subzonă circulații: 4 125,90mp respectiv un procent de 11,477% din aria totala

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%, respectiv 2 888,13mp;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%, respectiv 618,885mp

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%, respectiv 618,885mp

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei)

- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public**

- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m (Trama stradala formata din**

drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**

- **SP – Zone verzi amenajate**

- **SP1 – Zone verzi de aliniament**

4.2. Criterii compoziționale - regim de aliniere

SUBZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale:

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 5,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat) cu condiția integrării zonei construite la front în volumul principal;
- **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 5,00m;
- **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2;
- se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate;
- **Parcelele de colț** pot avea retrageri inegale de 5m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este **Ds(S)+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

SUBZONA 2 – parcele rezidențiale colective:

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00m;
- **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 6,00m;
- **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 6,00m, dar nu mai puțin decât H/2;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.

- regimul de înălțime propus este **P+2E+M / Er**, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m.
- prin avizul nr. 25960 / 1691 / emis în data de 15.12.2020 de către Aeronautica Civilă Română se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

-SUBZONA 3 – agrement

- Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită. Amenajarea va presupune organizarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).
- Retragerile minime pentru amenajările constructive cu regim maxim de înălțime P+M/Er**
- sunt de minim 3m față de limitele de proprietate, implicit de H/2, în cazul în care clădirea depășește înălțimea de 6m;
- Amenajările neconstructive** (locuri de joacă, montarea de mobilier urban, terenuri de sport) vor păstra o distanță de minim 1m față de perimetrul parcelei cu funcțiunea de agrement.

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate** cu avizul nr. 25960 / 1691 / emis în data de 15.12.2020 de către Aeronautica Civilă Română - se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa Reglementări Urbanistice.

În acest caz amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de implantare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare,aliniament).

În cazul reparcelării, în cazul fiecărui lot obținut se vor respecta P.O.T.-ul și C.U.T.-ul stabilite la nivel de ansamblu pentru fiecare funcțiune în parte.

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

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- Corpul construit la frontul stradal cuprinzând garajul / elemente de protejare a accesului / alte spații anexe se va integra în volumul general al construcției ;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto și pietonal.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Sunt interzise pașile după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
- Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă în cazul ambelor zone.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.
- Învelitoarea poate fi ceramica, panouri din tablă sau bituminoasă. Culoarele vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, maro) sau monocrome (gri, negru).

4.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Zona prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, inclusiv realizarea de umpluturi în vederea stabilizării zonei potențial inundabile. Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 110m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 108,10 și 110.70 NMN (diferența de 2,60m) cota crescând spre vest. Se distinge o diferență de nivel de maxim 1,35mm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 300 m (C.T.N. variază între cotele 110,31m și 109.00m NMN, nivelul coboară spre sud cu 1,31m).

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice.

C.T.S. preconizat este 109,30 N.M.N.

4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de locuințe colective este **P+2E+M / Er**, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m, iar pentru zona de locuințe individuale **Ds(S)+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul nr. 25960 / 1691 / emis în data de 15.12.2020 de către Aeronautica Civilă Română - se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

4.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare la strada Cometei, situată la sudul parcelei studiate. În prezent, această stradă deservește parcelele rezidențiale și terenurile cu destinație agricolă învecinate, dar nu are un gabarit corespunzător (lățime carosabil 5m, dublu sens, fără trotuar sau spațiu verde de aliniament).

Se intenționează cedarea unei suprafețe de teren cu aria de 278mp în vederea asigurării unui trafic fluent pe strada Cometei în dreptul parcelei studiate.

Se propune o secțiune totală de 14m (însușind două benzi de carosabil a câte 3,5m, spațiu verde cu lățime de 2m și trotuar cu lățime de 1,5m spre frontul terenului reglementat).

Terenul studiat se va configura astfel încât în viitor să fie posibil racordul la str. Mierlei, situată pe latura de nord-vest.

Profilul transversal al principalei circulații propuse în cadrul ansamblului este de 12,00 m și constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde de aliniament 2 x 1,10m;
- trotuar pietonal 2x1,40 m.

Soluția de racord la strada Cometei a fost avizată de către **Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public** a Primăriei Municipiului Arad, obținându-se **Avizul de principiu nr. 93740 / Z1 / 21.12.2021**.

Spre extremitatea nordică a parcelei se propune realizarea unei bucle de întoarcere descentrată, având raza exterioară de 8m și lățimea carosabilului de 5m. Aceasta va asigura fluiditatea circulației până în momentul în care racordul la strada Mierlei va fi posibil.

Raza prevăzută pentru curbele de racord la străzile existente este de 9m.

Circulațiile de incintă spre zona de parcaj sunt configurate cu lățimea de 5m și 6m.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcămintă din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racorda la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între R 12,00... 13,00 m.

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

Propunerea de față preia în totalitate prevederile PUG-ului Arad, precum și propunerile corelate ale PUZ-urilor deja aprobate.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 18 din data de 20.07.2020 – se va obține dreptul de servitute și cotă parte pentru străzile interioare, pentru toate loturile propuse.

Se vor asigura **locuri de parcare** pe parcelă:

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru **construcțiile rezidențiale** și vor fi prevăzute după cum urmează:

Subzona 1 - pentru parcelele rezidențiale unifamiliale se va prevedea minim un loc de parcare pe fiecare lot;

Subzona 2 – pentru parcelele rezidențiale colective și funcțiuni complementare se impun minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă în interiorul lotului supus investiției.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;
- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite pentru vizitatori;

Referitor la spațiile cu altă destinație amplasate la parter (comerț, servicii) se va asigura:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

4.7. SPAȚII VERZI

Pentru îmbunătățirea calității ansamblului se propune rezervarea unei zone extinse de spațiu verde, asimilată **parcelelor de agrement (nr. 25, 26).**

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită. Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine amenajări ale circulațiilor pietonale, dotare cu mobilier urban).

Zona verde amenajată pe fiecare lot rezidențial în parte va ocupa un procent între 20% și 30%, în funcție de destinația parcelelor.

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde aferent zonei de agrement - minim 70%	7 630,168	21,224%
Sp. verde zonă rezidențială ind. - procent estimat 30% parcela	2 666,40	7,417%
Sp.verde zonă rezidențială colectivă - procent estimat 20% parcela	2 407,172	6,695%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE IN ZONA REGLEMENTATĂ:	12 703,74mp	35,336%

Suprafața totală de zonă verde amenajată la nivelul terenului reglementat este de 12703,74mp, reprezentând un procent de 35,336% din întregul parcelei.

Distributia spatiului verde va respecta ANEXA Nr. 6 la regulament:

6.7. – Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar **nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.**

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

4.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.8.1. Alimentarea cu apă:

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

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

Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz , va fi asigurată individuala pentru fiecare parcela în parte prin foraje de mica adancime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Mierlei, care alimentează cu apă învecinată.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran , de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în domeniul public asigurand caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte .

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte .

Pentru alimentarea cu apă a zonei propuse, se va executa o retea de apa din teava PEID Dn. 125 mm, cu lungimea de 490 m, care va face legatura intre rețeaua de apa de pe strada Mierlei si rețeaua de apa de pe strada Cometei, cu racordare pentru blocurile 1; 2 si 5, iar pentru blocurile 3 si 4, se vor executa conducte de apa Dn. 63 mm, in lungime de 60 m.

Pe rețeaua de apă se vor monta hidranți supraterani de incendiu, Dn. 100mm, amplasați la 100 m distanță între ei și se vor executa 30 de bransamente de apă, cu lungime totală de 150 m.

Conductele de apă se vor monta la 1.20 m adâncime, pe strat de nisip și vor fi marcate cu bandă semnalizatoare din PVC.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

BREVIAR DE CALCUL

• **NECESARUL DE APĂ**

Conform SR 1343/1-06 pentru zone cu instalații de apă interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde:

Consumatori:

- 40 apartamente in blocuri x 3.5 loc/ap= 140 locuitori
- 20 case x 4 loc/casa = 80 locuitori
220 locuitori

$$N = N_g(i) + N_p(i) + N_s(i) + N_{ind}(i)$$

unde:

- $N_g(i)$ - necesarul de apă pentru nevoi gospodărești;
- $N_p(i)$ - necesarul de apă pentru nevoi publice;
- $N_s(i)$ - necesarul de apă pentru spălat și stropit străzile;
- $N_{ind}(i)$ - necesarul de apă industrial;

Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești:

-Debitul mediu zilnic

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde:

- $N(i)$ - număr consumatori;
 - $q_g(i)$ - debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești;
- $q_g(i) = 120 \text{ l / om} \cdot \text{zi}$ - conform SR 1343/1-06;

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times (220 \times 120) = 26.40 \text{ mc / zi}$$

Necesarul de apă pentru spălat și stropit străzile:

$$N_s(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_s(i)$$

unde:

- $N(i)$ - număr de locuitori;
- $q_s(i)$ - debit specific, cantitatea medie zilnică pentru spălat și stropit străzile;

$$q_s(i) = 1,5l / om * zi - \text{conform SR 1343/1-06};$$

$$N_s(i) = \frac{1}{1000} \times 220 \times 1,50 = 0,33mc / zi$$

$$\text{Debitul mediu zilnic} = 26,40 + 0,33 = 26,73 \text{ mc/zi}$$

Debitul maxim zilnic

$$N_g \max(i) = 1,30 \times 26,73 = 34,74mc / zi$$

Debitul maxim orar

$$N_{go} \max(i) = 1/24 \times 2,5 \times 34,74 = 3,611mc / h = 1,005l / s$$

DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL- cerinta de apa

$Q_{s_{zi.med}}$ - **debitul zilnic mediu**, calculat în regim normal de funcționare;

$$Q_{s_{zi.med}} = k_p \times k_s \times N \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- $k_p = 1,15$ - coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile în aducțiune și rețelele de distribuție - conform SR 1343/1-06.
- $k_s = 1,06$ - coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă conform SR 1343/1-06.

$$Q_{s_{zi.med}} = 1,15 \times 1,06 \times 26,73 = 29,74mc / zi$$

$Q_{s_{zi.max}}$ - **debitul zilnic maxim**;

$$Q_{s_{zi.max}} = k_{zi} \times Q_{s_{zi.med}} \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- k_{zi} - coeficient de neuniformitate a debitului zilnic maxim;

$$k_{zi} = 1,30 - \text{conform SR 1343/1-06};$$

$$Q_{s_{zi.max}} = 1,30 \times 29,74 = 38,67mc / zi$$

$Q_{s_{orar.max}}$ - **debitul orar maxim** ;

$$Q_{s_{orar.max}} = 1,15 \times 1,06 \times 3,611 = 4,40mc / h = 1,22l / s$$

Stingere incendiu

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa

la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00 \text{ l/s}$ la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

În mod particular pentru zona de servicii – comerț, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu

respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

4.8.2. Canalizarea menajeră/pluvială:

Apele uzate menajere

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

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-mm montate subteran la pante scurgere care să asigure viteza minimă de autocurățire de $0,7 \text{ m/s}$ și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

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

Retelele de canalizare menajera vor fi realizate astfel:

Casele 10-13 și blocul nr. 1 vor fi racordate direct la rețeaua de pe strada Mierlei, prin conducte de canalizare realizate din tuburi din PVC Dn. 200-250 mm, în lungime de 145 m.

Pentru restul imobilelor propuse se vor executa rețele de canalizare din tuburi din PVC SN4, Dn. 200-250 mm, cu lungimea de 345 m, prin care apele uzate vor fi canalizate la stația de pompare, amplată în apropierea blocului nr. 4.

Se va executa o stație de pompare tip cheson prin care apele vor fi pompate în rețeaua de canalizare existentă pe strada Mierlei. Conducta de refulare cu lungime de 150 m, se va executa din teava din polietilena Dn. 110 mm, montată subteran.

Racordurile la clădiri se vor executa din tuburi din PVC SN4 Dn. 160 mm, cu lungimea totală de 220 m.

DIMENSIONARE CONDUCTE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

Conform NP 133-2013, art.2.1.2.3., pentru rețele noi de canalizare se poate adopta diametrul minim DN200mm, în următoarele condiții:

- rețele de ape uzate, colectoare stradale cu $L_{max} \leq 500m$ și un număr de racorduri ≤ 100 ;
- gradul de umplere $\leq 0,5$;
- diferența între diametrul colectorului și diametrul racordului de canalizare este de min.50mm.

CALCULUL DEBITELOR DE APE UZATE MENAJERE

Conform SR 1846-1-2006, debitele de ape uzate menajere se calculează cu relația:

$$Q_u = Q_s \left(\frac{mc}{zi}, \frac{mc}{h} \right),$$

În care:

Q_s este debitul de apă caracteristic, - cerința de apă (debit mediu zilnic, debit maxim zilnic și debit maxim orar)

$$Q_{u \text{ zi med}} = 29.74 \frac{mc}{zi}$$

$$Q_{u \text{ zi max}} = 38.67 \frac{mc}{zi}$$

$$Q_{u \text{ orar max}} = 4.40 \frac{mc}{h} = 1.22 \text{ l/s}$$

Apele pluviale

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

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu servicii-comerț vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare Hcn 197 conform planului de situație anexat.

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

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

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

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

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul de desecare / irigații din împrejurimi HCN 197.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.

Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Calitatea apelor evacuate în canalul HCN 197 care străbate zona studiată în partea de est conform planului de situație anexat va fi conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rețele de canalizare realizate din tuburi din PVC SN 4 și evacuate gravitațional în canalul ANIF, Cn. 197, după trecerea acestora printr-un bazin de decantare, pentru reținerea namolului. Deversarea în canalul ANIF se face printr-o gura de varsare din beton, iar malurile canalului vor fi consolidate în amonte și aval de gura de varsare.

Colectarea apelor pluviale de pe drumuri și platforme se va realiza prin guri de scurgere cu sifon și depozit racordate la rețele stradale prin tuburi din PVC Dn. 200 mm, cu lungime totală de aproximativ de 300 m.

Rețele stradale se vor executa din tuburi din PVC Dn. 315 mm, cu lungimea totală de aproximativ 700 m. Conductele de canalizare se vor monta sub adâncimea de îngheț, cu panta de 0.4-0.6%, spre gura de varsare.

DEBITUL DE CALCUL PENTRU APELE METEORICE,
 se determină conform SR 1846-2/C91 /2006 cu formula:

$Q_c = m \times i \times \sum \Phi \times S_c$ l/s în care:
 m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.
 i p% =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depășire p% (notată cu i în STAS 9470, exprimată în l/sxha), funcție de frecvența ploii de calcul 2/1 și timpul de concentrare → i p%, = 130 l/s x ha

Ø = coeficient de scurgere

Ø1= coeficient de scurgere = 0,90

Ø2= coeficient de scurgere = 0,70

Ø3= coeficient de scurgere = 0,15

Sc 1 =suprafața construită 9664.47 mp= 0,966447 ha

Sc 2 =suprafața pavaje + platforme 8008,16 mp = 0.800816 ha

Sc 3 =spații verzi 15581,845 mp = 1.558184 ha

$$\bar{\Phi} = \frac{0.90 \times 0.966447 + 0.7 \times 0.800816 + 0.15 \times 1.558184}{0.966447 + 0.800816 + 1.558184} = 0.48 \text{ valoare medie ponderată}$$

$$Q_{\max p\%} = 0.8 \times 130 \times 0.48 \times 3.325447 = 99.60 \text{ l/s}$$

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din: sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;

bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;

stație de pompare ape pluviale după caz;

puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

4.8.3. Alimentarea cu energie termică

- pentru parcelele rezidențiale confortul termic se va asigura prin bransarea individuală la rețeaua de gaze naturale;
- pentru alte destinații - se va asigura prin bransarea individuală la rețeaua de gaze naturale; Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

4.8.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

Alimentarea cu energie electrică a fiecărui obiectiv se va realiza de la BMPT.

Caracteristicile energetice a fiecărei case: $P_i = 12,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 9,60 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt: $P_i = 240,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 168,00 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Racordarea tabloului electric se va realiza cu cablu tip CYAbY – F 3X95+50+1X70 mm².

Alimentarea cu energie electrică a fiecărui obiectiv se va realiza de la BMPT.

Caracteristicile energetice a fiecărui bloc 1,5,4: $P_i = 200,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 140,00 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Caracteristicile energetice a fiecărui bloc 2,3: $P_i = 400,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 280,00 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Din tabloul electric prin circuite monofazate, cu cabluri tip CYY – F 1 kV - 3 x 2,5 mm², și conductoare CYY – F 1 kV - 3 x 1,5 mm² se vor alimenta receptoarele existente, prize și iluminat.

Distribuția în interiorul tablourilor electrice se va realiza prin intermediul unor echipamente de distribuție, tip distribuitor, cu montaj pe șină.

Sistemul de distribuție în interiorul obiectivului, va fi reprezentat de cabluri pozate în tuburi de protecție din PVC rezistent la foc montate în structura pereților obiectivului sau pe jgheab metalic.

Tablourile electrice se echipează cu aparatură și echipamente performante, cu grad mare de siguranță în exploatare, calitate și fiabilitate, și se va lăsa spațiu pentru dezvoltare ulterioară.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii și comerț s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

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

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din

spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

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

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

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

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

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

4.9. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.10. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona învecinată este deservită de rețeaua de transportul în comun, se propune conectarea terenului reglementat prin extinderea traseelor în teritoriu.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, atât pentru locuințele unifamiliale, cât și colective. (subiect tratat în paragraful 4.6. Modernizarea circulației).

4.11. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

- În vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulația, urmărindu-se încadrarea în limitele legale admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), zona potențial inundabilă (din proximitatea canalului CN197) se va stabili, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

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

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

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

În funcție de destinația exactă a loturilor, aria totală a zonelor verzi amenajate este prevăzută cu aria minimă de **13 337,733mp** (respectiv un procent de 31,100%) din suprafața incintei reglementate.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

4.12. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- subzonă depozitare și industrie
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare

Funcțiunea propusă se integrează în caracterul zonei învecinate, cuprinzând destinații rezidențiale individuale și colective cu funcțiuni complementare, având regim redus de înălțime și zone de agrement.

4.13. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI:

În cadrul etapei de avizare s-au obținut următoarele acorduri / avize:

Nr. Crt.	AVIZ SOLICITAT	NR / DATA	IMPUNERI
1.	AVIZ OPORTUNITATE	18 /20.07.2020	Condiții conf. aviz
2.	POLITIA RUTIERA ARAD - circulatie	190 346 / 06.11.2020	aviz de principiu favorabil
3.	DIR. TEHNICA comisia – ecord rețele	80980/Z1/27.11.2020	aviz de principiu favorabil
4.	DSP (Sanatatea Populatiei)	86 /18.06.2021	aviz favorabil
5.	A.A.C.R. (Aeronautica)	25960/1691/15.12.2020	aviz favorabil
6.	E-DISTRIBUȚIE BANAT	328898555 /17.12.2020	aviz de ampl. Favorabil cu condiții
7.	DELGAZ GRID S.A.	212903490 /03.09.2021	aviz favorabil
8.	COMPANIA APA-CANAL	3872/26.02.2021	acord favorabil
9.	TELEKOM	32 /04.03.2021	aviz favorabil
10.	RDS	555 /04.03.2021	aviz favorabil necondiționat
11.	PSI	625462 /05.05.2021	acord favorabil faza PUZ
12.	PC	625463 /05.05.2021	acord favorabil faza PUZ
13.	TOPO – viza OCPI	2499 /2021	aviz favorabil
14.	AVIZ COMISIA TEHNICĂ – ETAPA 2	25638/A5/02.04.2021	acord favorabil
15.	AVIZ A.P.M.	14615 /05.10.2021	favorabil – nu necesită aviz mediu
16.	AVIZ A.N.I.F.	55 / 19.03.2021	aviz favorabil cu condiții
17.	AVIZ A.N. APELE ROMÂNE	44 / 01.07.2021	aviz favorabil
18.	AVIZ S.T.S.	13589 / 31.03.2021	aviz favorabil
19.	AVIZ S.R.I.	118525 / 26.04.2021	aviz favorabil
20.	AUTORIZAȚIE DE ACCES – DRUM P.	93740 / Z1 /21.12.2021	aviz de principiu favorabil

Soluția propusă respectă condițiile și impunerile generate prin avizele solicitate prin C.U. nr. 590 emis în 26.03.2020:

POLITIA RUTIERA ARAD - circulatie

190 346 / 06.11.2020

aviz de principiu favorabil

Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform "Normelor Metodologice Comune MAI / MT nr.1112/411/2000 privind condițiile de închidere

sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării în zona drumului public și / sau pentru protejarea drumului.

Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de C.U. nr. 590 / 26.03.2020.

A.A.C.R. (Aeronautica)

25960/1691/15.12.2020

aviz favorabil

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul nr. 25960 / 1691 / emis în data de 15.12.2020 de către Aeronautica Civilă Română - se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

E-DISTRIBUȚIE BANAT

328898555 /17.12.2020 aviz de ampl. favorabil cu condiții

Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:*

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ cf. CU nr. 590/26.03.2020, CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:

1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 135831/05.11.2020 anexat; 2. LEA 110kV, LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, SUNT ECHIPATE ÎN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATE ÎNTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULATIE FRECVENTA”. Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA ÎNCLUSIV STÂLPILOR ADIACENTI; 3. NU SE VOR AMPLASA NICI UN FEL DE CONSTRUCTII ÎN CULOARUL LINIEI DE 110kV (37m), adica 18,5m dist. mas. de la axul LEA ex. stânga-dreapta, respectiv 12m în cazul LEA 20kV cf. NTE 003/04/00; 4. Este interzisă amplasarea oricaror constructii, imprejmui, parcaje, zone de agrement sau depozitarea materialelor de constructie ori a deseurilor la o distanta mai mica de 37m (18.5m stanga-dreapta) fata de axul LEA 110 kV respectiv 24m (12m stanga-dreapta) în cazul LEA 20kV cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; 5. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramâne în proprietatea statului, în cf. cu Legea nr. 123/2012; 6. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 7. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza PAC, DTAC, se va anexa Hotarârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); 8. Se vor respecta: Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 în ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, etc.) propuse; 9. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 110kV, LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00; 10. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. între planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 11. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 12. Dist. min. mas. pe verticala în zona LEA 110kV, LEA 20kV, între cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; 13. Dist. min. mas. pe oriz. între conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamânt a unui stâlp LEA ex., sa fie 5m, cf. NTE 003/04/00; 14. Dist. min. pe oriz. între peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamânt a unui stâlp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 15. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

AVIZ DELGAZ GRID S.A.

212903490 /03.09.2021

aviz favorabil

Condiții generale:

A. Condiții tehnice:

- Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.
- La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației ce ne-ați înaintat, **constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau**

obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, 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. alimentare cu gaze naturale, 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**, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelilor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 .

Se vor respecta **cu strictețe** prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al S.C. Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara. Adâncimea de pozare a rețelilor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență S.C. Delgaz Grid S.A., la telefon: **0800-800.928 și 0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului S.C. Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate. Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către S.C. Delgaz Grid S.A. izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul S.C. Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
4. Săpătura din zona de protecție a rețelilor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
6. În zona de protecție a rețelilor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
7. În cazul în care lucrarea de construcție afectează răsuflătoarele și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflători, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara asupra datei la care e programată recepția.
9. Prezentul aviz este valabil până la data de 3/9/2022 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial. **În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.**

AVIZ A.N.I.F.

55 / 19.03.2021

aviz favorabil cu condiții

1. Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;

2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizatia de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii pe suprafața de 35.950 mp cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;

4. Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile si de pe cladirile din incintele individuale in special din zona rezidentiala in functie de gradul de incarcare cu poluanti de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale in urmatoarele variante: restitutie in sol direct prin dirijarea acestora catre zonele verzi in cazul apelor pluviale considerate conventional curate in special pentru zona rezidentiala; evacuarea lor prin colectarea, tratarea si stocarea temporara a lor, urmand ca in final sa fie restituite in sol prin puturi absorbante; Pentru deversarea apelor pluviale in canalul de desecare Sanleani, aflat in administrarea ANIF, acestea vor fi conventional curate, conform normativelor conform NTPA 001 si NTPA 002 iar zona de deversare se va consolida pe 2 m amonte , aval si fundul de canal iar conducta de refulare va fi revazuta cu un clapet.

5. Pentru evacuarea apelor pluviale convențional curate în canalul de desecare Sanleani, aflat în administrarea ANIF, se va reveni cu o nouă documentație distinctă din care să reiasă debitele și punctele de evacuare în canalul de desecare Sanleani, urmând ca la eliberarea avizului respectiv să se stabilească (după caz) și alte condiții specifice, precum și încheierea unui contract de prestări servicii pe suprafața de 35.950 mp.

6. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz tehnic;

7. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului de desecare Sanleani din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.

8. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul acord;

9. Pe toată durata de execuție a lucrărilor secțiunea canalului de desecare Sanleani, va fi păstrată liberă de orice fel de materiale pentru a asigura scurgerea normală a apei;

10. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

11. **Conform art.107/Legea 18/1991-republicată cu modificările și completările ulterioare:** "Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal" ;

12. **Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare:** Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a – k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);

AVIZ S.T.S.

13589 / 31.03.2021

aviz favorabil

Cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (DTAC+DTOE), însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 18m la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;
2. Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

AUTORIZAȚIE DE ACCES – DRUM PUBLIC

93740 / Z1 /21.12.2021

aviz de principiu favorabil

Soluția de racord la strada Cometei a fost avizată de către Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public a Primăriei Municipiului Arad, obținându-se Avizul de principiu nr. 93740 / Z1 / 21.12.2021.

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;

3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentația PUZ, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.590 din 26.03.2020;

7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;

8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;

9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

10. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

4.14. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

Se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

4.15. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune un **sistem de drumuri** interioare zonei studiate care să asigure accesul public la parcelele în configurația propusă, terenurile aferente circulațiilor interioare ansamblului nu se vor ceda domeniului public în urma avizării acestei documentații.

Se propune cedarea unei suprafețe de teren cu aria de 278mp în vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate (respectiv o secțiune de 14m).

Conform Avizului de Oportunitate nr. 18 din data de 20.07.2020 – se va obține dreptul de servitute și cotă parte pentru străzile interioare, pentru toate loturile propuse.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Dotările și amenajările edilitare se vor executa exclusiv prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.-ului.

Acestea vor fi necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor și amenajărilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punctul de vedere al protecției mediului. Nu se propun alte tipuri de obiective de utilitate publică.

4.16. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei. Din punct de vedere funcțional, se propune dezvoltarea de parcele rezidențiale unifamiliale și plurifamiliale și a unei zone de agrement cu dotări pentru relaxare, practicarea sportului, locuri de joacă, zone verzi amenajate.

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui la extinderea zonei rezidențiale cu un ansamblu care va aduce un aport sporit de spații verzi amenajate și amenajări de agrement.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

4.17. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată exclusiv din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investiției propriu-zise, și cheltuieli de exploatare, amenajarea de accese carosabile la incintă și asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă.

Sistemul de circulații interioare propuse se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z., terenurile aferente acestuia nu se vor ceda domeniului public.

Se propune trecerea în domeniu public a unei suprafețe de teren cu aria de 278mp în vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate (respectiv carosabil cu secțiune de 7m, spațiu verde de aliniament și trotuar spre parcela reglementată).

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Conform avizului de oportunitate nr. 18 /20.07.2020 emis de P.M.A. se va obține dreptul de servitute și cotă parte pentru străzile interioare, pentru loturile propuse.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă că propunerile făcute pentru acest P.U.Z. se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei și respectă prevederile în vigoare.

5.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zonă rezidențială, servicii și comerț;
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu infrastructura existentă.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Arad.

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

- amenajare căi de acces;
- realizare alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale.
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

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

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului acestei documentații.

5.3.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință arabil în intravilan. Se impune schimbarea categoriei de folosință din arabil în intravilan curți construcții pentru locuire, agrement.

Se propune trecerea în domeniu public a unei suprafețe de teren cu aria de 278mp în vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate (respectiv carosabil cu secțiune de 7m, spațiu verde de aliniament și trotuar spre parcela reglementată).

5.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

În calitate de elaboratori ai documentației, considerăm că propunerea se înscrie în tendința și posibilitățile de dezvoltare ale zonei, respectiv municipiului, aducând un plus de diversitate prin zona de agrement propusă.

Destinația propusă (locuire unifamilială și colectivă cu regim redus de înălțime, agrement) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților. Zona de agrement va constitui un ambient plăcut atât pentru rezidenții zonei propuse, cât și pentru locuitorii din vecinătate.

Investiția se va realiza integral din fondurile alocate de beneficiar.

În baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorului, în conținutul P.U.Z. s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecția mediului;

- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

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

aprobarea PUZ prin HCLM;

- 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 de calitate, care să ajute la integrarea propunerilor în țesutul urban existent.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Din punct de vedere funcțional, parcela constituie o extindere a zonei rezidențiale existente. Majoritatea parcelelor rezultate sunt de mici dimensiuni, regimul de înălțime a construcțiilor fiind limitat. Realizarea investiției este oportună prin dezvoltarea unei zone ce poate deveni un pol de interes local - agrement, locuire și funcțiuni complementare și a sistematizării unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran.

Se preconizează ca propunerea nu va genera un trafic care să afecteze în mod negativ vecinătățile existente cu caracter rezidențial.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează posibilitatea construirii unui fond locativ de calitate, cu un aport sporit de spațiu verde amenajat și în proximitatea unei zone de agrement cu diverse dotări.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul de funcțiuni mixte).

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E

Verificat,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN
AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ**
AMPLASAMENT: JUD. ARAD, Arad, prelungirea străzii Mierlei C.F. 340551 ARAD;

BENEFICIAR: Teodorescu Mădălina-Mihaela

PROIECTANT: S.C. P L A S I S S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com



SUBPROIECTANT: S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.
Arad, str.Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6, jud. Arad
tel.: 0357.430.030,



NUMĂR PROIECT: 119/2017

DATA ELABORĂRII: aprilie 2022

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – R.L.U.

ETAPA 3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale. Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare și 04A Regulamentul local de urbanism.

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

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.
Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

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

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

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

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

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

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, având destinația de teren agricol– arabil.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (zonă rezidențială, agrement), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

Terenul este reglementat prin PUG Arad, fiind inclus în UTR nr. 26, zona deja reglementată

Zona studiată are suprafața de 205 600mp. Zonificarea funcțională existentă arată faptul că cea mai mare suprafață este încă ocupată de teren agricol, pășune, arabil intravilan sau livezi (peste 64 %) și zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț, unități industriale, unități agricole) fiind reglementate anterior, conform PUG Arad.

Zona rezidențială existentă cu regim redus de înălțime se regăsește într-un procent de aproximativ 14%.

Se remarcă tendința de expansiune a zonelor rezidențiale spre terenurile învecinate cu caracter agricol (de cele mai multe ori dezafectate).

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 205 600mp				
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Teren agricol (arabil intravilan, sere)	72 200 mp	35,11%	36 250,00 mp	17,63%
Teren agricol (plantații / livada)	60 500 mp	29,43%	60 500,00 mp	29,43%
Canale	5 550 mp	2,70%	5 550,00 mp	2,70%
Zonă rezidențială - locuințe unifamiliale și colective, regim max. P+2+M/Er	30 100 mp	14,64%	51 023,86 mp	24,82%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	31 500 mp	15,32%	31 500,00 mp	15,32%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere	5 750 mp	2,80%	9 875,90 mp	4,80%
Agrement	0 mp	0,00%	10 900,24 mp	5,30%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	205 600 mp	100,00%	205 600,00 mp	100,00%

Prin propunerea făcută se intenționează consolidarea polului funcțional cu destinații rezidențiale și complementare acestora și crearea de conexiuni cu zona de locuire existentă.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 35 950,00mp, aceasta fiind propusă pentru lotizare. Terenul reprezintă proprietatea privată a doamnei Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la integrarea sistemului de circulație în cadrul celui existent și asigurarea accesului pentru fiecare parcelă rezultată în parte. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

-zonificarea terenului pornind de la criterii funcționale, amenajarea de zone rezidențiale unifamiliale și colective divizate în 24 parcele, la care se adaugă două parcele cu destinația de agrement, cu regim de înălțime adaptat funcțiunii, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

Incinta se compune din patru unități din punct de vedere funcțional - rezidențial individual, rezidențial colectiv, zonă de agrement și căi de comunicație..

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent / vecinătăți:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia, la limita zonei construite a cartierului Grădiște. Tendința zonei este de expansiune a funcțiunii de locuire și de extindere a rețelelor stradale.

Incinta studiată are în prezent funcțiunea de teren agricol intravilan; în vecinătate se regăsesc zone cu unități industriale/ unități agricole, fiind reglementate anterior, conform PUG Arad.

Accesul carosabil și pietonal pe amplasament se face din strada Cometei situată la sudul parcelei studiate. În vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate (secțiune totală 14m, însumând două benzi de carosabil a câte 3,5m, spațiu verde și trotuar spre frontul terenului reglementat) se va ceda o suprafață de teren cu aria de 278mp.

Terenul studiat se va configura astfel încât în viitor să fie posibil racordul cu str. Mierlei, situată pe latura de nord-vest.

Se va respecta **OMS 119/2014, respectiv articolul 5 și articolul 11** pentru aprobarea normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viață al populației, atât față de zonele rezidențiale existente, cât și față de parcelele de locuire propuse.

În particular, în vecinătate se remarcă activități industriale/depozitare, în ansamblu cu clădiri specifice, dezafectate. Aici activează societatea Technic Steel s.r.l., realizând confecții metalice (proiectare, debitare, sudură, vopsire). Distanța de la limita terenului studiat până la această parcelă este de minim 260m.

Adiacent funcționează societatea Innova Systems and Technologies s.r.l. având ca obiect de activitate producerea și testarea de componente destinate căilor ferate. Distanța până la parcela studiată este de minim 380m.

La o distanță de minim 130m de terenul studiat se găsește depozitul societății Stadion s.r.l., aceasta comercializând articole de îmbrăcăminte second hand.

La peste 500m măsurați de la parcela propusă spre reglementare funcționează societățile Hydraulic solutions s.r.l. (oferă soluții profesionale pentru control și distribuție a sistemelor hidraulice și pneumatice), Fortuna s.r.l. (comercializează accesorii pentru mobilier) și VLC metal s.r.l. (realizează prelucrări mecanice prin așchiere).

S-a stabilit că unitățile descrise mai sus nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale și de agrement propuse, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premize pentru realizarea complexului rezidențial și a zonei de agrement prevăzute.

Terenul este liber de construcții, în prezent există o zonă temporar mlăștinoasă generată de-a lungul canalului CN197.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Cometei;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 Arad;

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic

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

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute, solicitate prin **C.U. nr.590** din data **26.03.2020, emis de Primăria Municipiului Arad.**

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc.)

Conform planșa anexă – 03 Reglementări urbanistice, se constituie patru zone funcționale construibile:

SUBZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale:

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 5,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat) cu condiția integrării zonei construite la front în volumul principal;
- **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 5,00m;
- **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2;
- se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate;
- **Parcelele de colț** pot avea retrageri inegale de 5m / 2m în funcție de caracterul frontului stradal;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este **Ds(S)+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

SUBZONA 2 – parcele rezidențiale colective:

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00m;
- **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 6,00m;
- **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 6,00m, dar nu mai puțin decât H/2;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este **P+2E+M / Er**, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m.
- prin **avizul nr. 25960 / 1691** / emis în data de 15.12.2020 de către **Aeronautica Civilă Română** se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

-SUBZONA 3 – agrement

- Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită. Amenajarea va presupune organizarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).
- **Retragerile minime pentru amenajările constructive cu regim maxim de înălțime P+M/Er**
- sunt de minim 3m față de limitele de proprietate, implicit de H/2, în cazul în care clădirea depășește înălțimea de 6m;
- **Amenajările neconstructive** (locuri de joacă, montarea de mobilier urban, terenuri de sport) vor păstra o distanță de minim 1m față de perimetrul parcelei cu funcțiunea de agrement.
- **Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate** cu avizul nr. 25960 / 1691 / emis în data de 15.12.2020 de către Aeronautica Civilă Română - se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

Se permit re parcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa Reglementări Urbanistice.

În acest caz amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de implantare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament).

În cazul re parcelării, în cazul fiecărui lot obținut se vor respecta P.O.T.-ul și C.U.T.-ul stabilite la nivel de ansamblu pentru fiecare funcțiune în parte.

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

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Orientarea față de punctele cardinale:

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m;

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare la strada Cometei, situată la sudul parcelei studiate. În prezent, această stradă deservește parcelele rezidențiale și terenurile cu destinație agricolă învecinate, dar nu are un gabarit corespunzător (lățime carosabil 5m, dublu sens, fără trotuar sau spațiu verde de aliniament).

Se intenționează cedarea unei suprafețe de teren cu aria de 278mp în vederea asigurării unui trafic fluent pe strada Cometei în dreptul parcelei studiate.

Se propune o secțiune totală de 14m (însușind două benzi de carosabil a câte 3,5m, spațiu verde cu lățime de 2m și trotuar cu lățime de 1,5m spre frontul terenului reglementat)

Terenul studiat se va configura astfel încât în viitor să fie posibil racordul la str. Mierlei, situată pe latura de nord-vest.

Profilul transversal al principalei circulații propuse în cadrul ansamblului este de 12,00 m și constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde de aliniament 2 x 1,10m;
- trotuar pietonal 2x1,40 m.

Soluția de racord la strada Cometei a fost avizată de către **Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public** a Primăriei Municipiului Arad, obținându-se **Avizul de principiu nr. 93740 / Z1 / 21.12.2021**.

Spre extremitatea nordică a parcelei se propune realizarea unei bucle de întoarcere descentrată, având raza exterioară de 8m și lățimea carosabilului de 5m. Aceasta va asigura fluiditatea circulației până în momentul în care racordul la strada Mierlei va fi posibil.

Raza prevăzută pentru curbele de racord la străzile existente este de 9m.

Circulațiile de incintă spre zona de parcaj sunt configurate cu lățimea de 5m și 6m.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între R 12,00... 13,00 m.

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

Propunerea de față preia în totalitate prevederile PUG-ului Arad, precum și propunerile corelate ale PUZ-urilor deja aprobate.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 18 din data de 20.07.2020 – se va obține dreptul de servitute și cotă parte pentru străzile interioare, pentru toate loturile propuse.

Se vor asigura **locuri de parcare** pe parcelă:

- pentru **parcelele rezidențiale** unifamiliale se va prevedea minim un loc de parcare pe fiecare lot,
- pentru **parcelele rezidențiale colective** se impun minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă în interiorul lotului supus investiției.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

5.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

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

Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz , va fi

asigurată individuală pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Mierlei, care alimentează cu apă învecinată.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran , de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în domeniul public asigurand caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte .

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte .

Pentru alimentarea cu apă a zonei propuse, se va executa o rețea de apă din teava PEID Dn. 125 mm, cu lungimea de 490 m, care va face legatura între rețeaua de apă de pe strada

Mierlei și rețeaua de apă de pe strada Cometei, cu racordare pentru blocurile 1; 2 și 5, iar pentru blocurile 3 și 4, se vor executa conducte de apă Dn. 63 mm, în lungime de 60 m.

Pe rețeaua de apă se vor monta hidranți supraterani de incendiu, Dn. 100mm, amplasați la 100 m distanță între ei și se vor executa 30 de bransamente de apă, cu lungime totală de 150 m.

Conductele de apă se vor monta la 1.20 m adâncime, pe strat de nisip și vor fi marcate cu banda semnalizatoare din PVC.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

5.2. Stingere incendiu

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

În mod particular pentru zona de servicii – comerț, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

5.3. Canalizarea menajeră/pluvială:

Apele uzate menajere

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

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

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

Retelele de canalizare menajera vor fi realizate astfel:

Casele 10-13 și blocul nr. 1 vor fi racordate direct la rețeaua de pe strada Mierlei, prin conducte de canalizare realizate din tuburi din PVC Dn. 200-250 mm, în lungime de 145 m.

Pentru restul imobilelor propuse se vor executa rețele de canalizare din tuburi din PVC SN4, Dn. 200-250 mm, cu lungimea de 345 m, prin care apele uzate vor fi canalizate la stația de pompare, amplată în apropierea blocului nr. 4.

Se va executa o stație de pompare tip cheson prin care apele vor fi pompate în rețeaua de canalizare existentă pe strada Mierlei. Conducta de refulare cu lungime de 150 m, se va executa din teava din polietilena Dn. 110 mm, montată subteran.

Racordurile la clădiri se vor executa din tuburi din PVC SN4 Dn. 160 mm, cu lungimea totală de 220 m.

Apele pluviale

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

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu servicii-comerț vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare Hcn 197 conform planului de situație anexat.

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

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

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

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

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul de desecare / irigații din împrejurimi HCN 197.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.

Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Calitatea apelor evacuate în canalul HCN 197 care străbate zona studiată în partea de est conform planului de situație anexat va fi conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rețele de canalizare realizate din tuburi din PVC SN 4 și evacuate gravitațional în canalul ANIF, Cn. 197, după trecerea acestora printr-un bazin de decantare, pentru reținerea nămolului. Deversarea în canalul ANIF se face printr-o gura de varsare din beton, iar malurile canalului vor fi consolidate în amonte și aval de gura de varsare.

Colectarea apelor pluviale de pe drumuri și platforme se va realiza prin guri de scurgere cu sifon și depozit racordate la rețele stradale prin tuburi din PVC Dn. 200 mm, cu lungime totală de aproximativ de 300 m.

Rețele stradale se vor executa din tuburi din PVC Dn. 315 mm, cu lungimea totală de aproximativ 700 m. Conductele de canalizare se vor monta sub adâncimea de îngheț, cu panta de 0.4-0.6%, spre gura de varsare.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din: sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ; bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;

stație de pompare ape pluviale după caz;
puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

5.4. Gazele naturale/ Energie termică

- pentru parcelele rezidențiale individuale și colective confortul termic se va asigura prin bransarea individuală la rețeaua de gaze naturale, utilizându-se centrale termice proprii;
- pentru alte destinații - se va asigura prin bransarea individuală la rețeaua de gaze naturale;
Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme agreate și detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

5.5. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

Alimentarea cu energie electrică a fiecărui obiectiv se va realiza de la BMPT.

Caracteristicile energetice a fiecărei case: $P_i = 12,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 9,60 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt: $P_i = 240,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 168,00 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Racordarea tabloului electric se va realiza cu cablu tip CYAbY – F 3X95+50+1X70 mm².

Alimentarea cu energie electrică a fiecărui obiectiv se va realiza de la BMPT.

Caracteristicile energetice a fiecărui bloc 1,5,4: $P_i = 200,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 140,00 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Caracteristicile energetice a fiecărui bloc 2,3: $P_i = 400,00 \text{ kW}$; $P_{sa} = 280,00 \text{ kW}$; $U = 400 / 230 \text{ V}$; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50 \text{ Hz}$.

Din tabloul electric prin circuite monofazate, cu cabluri tip CYY – F 1 kV - 3 x 2,5 mm², și conductoare CYY – F 1 kV - 3 x 1,5 mm² se vor alimenta receptoarele existente, prize și iluminat.

Distribuția în interiorul tablourilor electrice se va realiza prin intermediul unor echipamente de distribuție, tip distribuitor, cu montaj pe șină.

Sistemul de distribuție în interiorul obiectivului, va fi reprezentat de cabluri pozate în tuburi de protecție din PVC rezistent la foc montate în structura pereților obiectivului sau pe jgheab metalic.

Tablourile electrice se echipează cu aparatură și echipamente performante, cu grad mare de siguranță în exploatare, calitate și fiabilitate, și se va lăsa spațiu pentru dezvoltare ulterioară.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii și comerț s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea

urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

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

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

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

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

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

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 26 loturi.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de locuințe colective este **P+2E+M / Er**, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m, iar pentru zona de locuințe individuale **Ds(S)+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul nr. 25960 / 1691 / emis în data de 15.12.2020 de către Aeronautica Civilă Română - se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
 - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
 - Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- **Corpul construit la frontul stradal cuprinzând garajul / elemente de protejare a accesului / alte spații anexe se va integra în volumul general al construcției ;**
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare în timp si specifice cadrului arhitectural
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto si pietonal.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- **Sunt interzise pastişele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.**
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din rosu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
- Acoperisul poate să fie in pantă sau de tip terasă in cazul ambelor zone.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.
- Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tabla sau bituminoasa. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din rosu, maro) sau monocrome (gri, negru).

Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

INDICATORII PROPUȘI

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Sc existent = 0,00mp

Sd existent = 0,00mp

P.O.T. maxim propus = 40,00% - **Subzonă de locuințe individuale Z1**

P.O.T. maxim propus = 40,00% - **Subzonă de locuințe colective Z2**

P.O.T. maxim propus = 30,00% - **Subzonă agrement Z3**

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spații verzi

Pentru îmbunătățirea calității ansamblului se propune rezervarea unei zone extinse de spațiu verde, asimilată **parcelelor de agrement (nr. 25, 26)**.

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită. Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine amenajări ale circulațiilor pietonale, dotare cu mobilier urban).

Zona verde amenajată pe fiecare lot rezidențial în parte va ocupa un procent între 25% și 30%, în funcție de destinația parcelelor.

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde aferent zonei de agrement - minim 70%	7 630,168	21,224%
Sp. verde zonă rezidențială ind. - procent estimat 30% parcela	2 666,40	7,417%
Sp.verde zonă rezidențială colectivă - procent estimat 20% parcela	2 407,172	6,695%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE IN ZONA REGLEMENTATĂ:	12 703,74mp	35,336%

Suprafața totală de zonă verde amenajată la nivelul terenului reglementat este de 12703,74mp, reprezentând un procent de 35,336% din întregul parcelei.

Distributia spatiului verde va respecta ANEXA Nr. 6 la regulament:

6.7. – Construcții de turism si agrement

Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar **nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.**

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

În plus față de minimum suprafeței de spațiu verde prevăzut se va respecta procentajul conform ANEXA Nr. 6 la regulament:

6.6. – Construcții si amenajari sportive

Pentru construcții si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, **minimum 30% din suprafata totala a terenului.**

6.7. – Construcții de turism si agrement

Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar **nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.**

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Împrejurii

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul,

acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
 - Parcelele de locuire colectivă nu se vor împrejmuir, se permit doar amenajări peisagistice cu sugerarea limitei din material vegetal;
 - Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate,
- prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

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

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ:

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ			S = 35 950 mp	
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata (arabil intravilan)	35 950,00		0,00	100,00%
SUBZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ INDIVIDUALĂ - loturi 1-20	S= 8 888,00mp		24,723%	
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00		3 555,20	9,889%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje 30%	0,00		2 666,40	7,417%
Spațiu verde amenajat (30% lot propus)	0,00		2 666,40	7,417%
SUBZONA FUNCȚIONALĂ Z2 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ COLECTIVĂ - loturi 21-24	S= 12 035,86mp		33,479%	
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00		4 814,344	13,392%
Circulații carosabile/pietonale, platforme,parcaje (40%)	0,00		4 814,344	13,392%
Spațiu verde amenajat (minim 20% lot propus)	0,00		2 407,172	6,695%
SUBZONA Z3 - ZONĂ AGREMENT parcela 25, 26	S= 10 900,24mp		30,321%	
Zonă verde amenajată minim 70%	0,00			
SUBZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUȘE	S= 4 125,90mp		11,477%	
Drumuri propuse - carosabil auto				
Spațiu verde de aliniament	0,00		4 125,90	11,477%
Circulații pietonale				
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	35 950,00	100,00%	35 950,00	100,00%

Z1 – Subzonă de locuințe individuale : 8 888,00mp

- Subzona Li – zonă rezidențială individuală,

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,2

Sc max = 3.555,20mp

Sd max = 10.665,60mp

Procent minim spații verzi: 30% din suprafața terenului, respectiv 2666,40mp;

Procent circulații, platforme, parcaje: 30% din suprafața terenului, respectiv 2666,40mp;

Număr minim locuri de parcare:

Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

Z2 – Subzonă de locuințe colective : 12 035,86mp (parcelele 21-24)

– subzona Lc – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare la parter,

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50

Sc maxim = 4.814,344mp

Sd maxim = 18.053,79mp

Procent minim spații verzi: minim 20% din suprafața terenului, respectiv minim 2407,172mp;

Procent circulații, platforme, parcaje:40%, respectiv 4.814,344mp_

Număr minim locuri de parcare:

Pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol **minim 1,5 locuri de parcare** pentru fiecare unitate locativă.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun.

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;

- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite pentru vizitatori;

Z3 – Subzonă agrement : 10 900,24mp (parcelele 25-26)

POTmax=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er

Sc max = 3.270,07mp

Procent minim spații verzi: minim 70% din suprafața terenului, respectiv 7 630,168mp

Construcții, amenajări, platforme circulații:30% din suprafața terenului, respectiv 3270.072mp;

Z4 – Subzona drumuri, căi de comunicație propuse: total 4125,90mp

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament. Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%, respectiv 2 888,13mp;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%, respectiv 618,885mp

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%, respectiv 618,885mp

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în 26 loturi cu suprafețe cuprinse între 316mp și 6800mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

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

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U.

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime

-Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

AI. Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

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

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

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

C. Utilizări permise cu condiții:

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

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT=40%, CUT=1,2, regim de inaltime $Ds(S)+P+1E+M$)

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

F. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

G. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.20**

Cuprinde LOTURILE de la 1- 20

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M / Er

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

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

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă dotate cu mobilier specific, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate, inclusiv platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere.

C. Utilizări permise cu condiții:

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

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT=40%, CUT=1,5, regim de inaltime P+2E+M/Er).

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

F. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

G. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.50**

Cuprinde **LOTURILE de la 21- 24**

Z3 – Subzonă agrement : 10 900,24mp reprezentând un procent de 30,321% din s. totala

A – Zonă agrement - parcela 25, 26

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

B. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii strict subordonate ansamblului de agrement;

A.II. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

C. Utilizări permise cu condiții:

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

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT=30%, CUT=1, regim de inaltime P+M/Er)

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

F. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

G. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 30%,**

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.0;**

Cuprinde parcela 25,26

Z4 – Subzonă circulații: 4 125,90mp respectiv un procent de 11,477% din aria totala

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament. Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%, respectiv 2 888,13mp;
 Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%, respectiv 618,885mp
 Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%, respectiv 618,885mp

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei)

- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public**

- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m (Trama stradala formata din**

drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**

- **SP – Zone verzi amenajate**

- **SP1 – Zone verzi de aliniament**

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

RETRĂGERI INSTITUIE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE / VECINĂȚĂȚI: se vor respecta condițiile impuse în cadrul capitolului **3.7. Amplasarea față de aliniament**, cumulat cu toate celelalte reguli ce se aplică din cadrul prezentului Regulament.

CONDITII ȘI RESTRICTII IMPUSE DE AVIZATORI:

În cadrul etapei de avizare s-au obținut următoarele acorduri / avize:

Nr. Crt.	AVIZ SOLICITAT	NR / DATA	IMPUNERI
1.	AVIZ OPORTUNITATE	18 /20.07.2020	Condiții conf. aviz
2.	POLITIA RUTIERA ARAD - circulatie	190 346 / 06.11.2020	aviz de principiu favorabil
3.	DIR. TEHNICA comisia – record rețele	80980/Z1/27.11.2020	aviz de principiu favorabil
4.	DSP (Sanatatea Populatiei)	86 /18.06.2021	aviz favorabil
5.	A.A.C.R. (Aeronautica)	25960/1691/15.12.2020	aviz favorabil
6.	E-DISTRIBUȚIE BANAT	328898555 /17.12.2020	aviz de ampl. favorabil cu condiții
7.	DELGAZ GRID S.A.	212903490 /03.09.2021	aviz favorabil
8.	COMPANIA APA-CANAL	3872/26.02.2021	acord favorabil
9.	TELEKOM	32 /04.03.2021	aviz favorabil
10.	RDS	555 /04.03.2021	aviz favorabil necondiționat
11.	PSI	625462 /05.05.2021	acord favorabil faza PUZ
12.	PC	625463 /05.05.2021	acord favorabil faza PUZ
13.	TOPO – viza OCPI	2499 /2021	aviz favorabil
14.	AVIZ COMISIA TEHNICĂ – ETAPA 2	25638/A5/02.04.2021	acord favorabil
15.	AVIZ A.P.M.	14615 /05.10.2021	favorabil – nu necesită aviz mediu
16.	AVIZ A.N.I.F.	55 / 19.03.2021	aviz favorabil cu condiții
17.	AVIZ A.N. APELE ROMÂNE	44 / 01.07.2021	aviz favorabil
18.	AVIZ S.T.S.	13589 / 31.03.2021	aviz favorabil
19.	AVIZ S.R.I.	118525 / 26.04.2021	aviz favorabil
20.	AUTORIZAȚIE DE ACCES – DRUM P.	93740 / Z1 /21.12.2021	aviz de principiu favorabil

Soluția propusă respectă condițiile și impunerile generate prin avizele solicitate prin C.U. nr. 590 emis în 26.03.2020 cu valabilitate prelungită până la data de 25.03.2023.

POLITIA RUTIERA ARAD - circulatie	190 346 / 06.11.2020	aviz de principiu favorabil
--	-----------------------------	------------------------------------

Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform "Normelor Metodologice Comune MAI / MT nr.1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării în zona drumului public și / sau pentru protejarea drumului.

Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de C.U. nr. 590 / 26.03.2020.

A.A.C.R. (Aeronautica)	25960/1691/15.12.2020	aviz favorabil
---------------------------------	------------------------------	-----------------------

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul nr. 25960 / 1691 / emis în data de 15.12.2020 de către Aeronautica Civilă Română - se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respective cota absolute maximă de 128,74m (108,74m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului +20m înălțimea maximă a obiectivului).

E-DISTRIBUȚIE BANAT	328898555 /17.12.2020	aviz de ampl. favorabil cu condiții
----------------------------	------------------------------	--

Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:*

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ cf. CU nr. 590/26.03.2020, CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:

1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 135831/05.11.2020 anexat; 2. LEA 110kV, LEA 20 kV, CARE TRAVERSEAZA TERENUL, SUNT ECHIPATE ÎN PREZENT CU LEGATURI SIMPLE SI ESTE AMPLASATE ÎNTR-O ZONA CARE VA DEVENI „ZONA CU CIRCULATIE FRECVENTA”. Conform NTE 003/04/00, ESTE NECESARA REGLEMENTAREA LEA ÎNCLUSIV STÂLPILOR ADJACENTI; 3. NU SE VOR AMPLASA NICI UN FEL DE CONSTRUCTII ÎN CULOARUL LINIEI DE 110kV (37m), adica 18,5m dist. mas. de la axul LEA ex. stânga-dreapta, respectiv 12m in cazul LEA 20kV cf. NTE 003/04/00; 4. Este interzisa amplasarea oricaror constructii, imprejmui, parcaje, zone de agrement sau depozitarea materialelor de constructie ori a deseurilor la o distanta mai mica de 37m (18.5m stanga-dreapta) fata de axul LEA 110 kV respectiv 24m (12m stanga-dreapta) in cazul LEA 20kV cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; 5. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramâne în proprietatea statului, în cf. cu Legea nr. 123/2012; 6. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 7. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza PAC, DTAC, se va anexa Hotarârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); 8. Se vor respecta: Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 în ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, etc.) propuse; 9. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 110kV, LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00; 10. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. între planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 11. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 12. Dist. min. mas. pe verticala în zona LEA 110kV, LEA 20kV, între cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; 13. Dist. min. mas. pe oriz. între conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamânt a unui stâlp LEA ex., sa fie 5m, cf. NTE 003/04/00; 14. Dist. min. pe oriz. între peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamânt a unui stâlp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 15. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refutatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

AVIZ DELGAZ GRID S.A.	212903490 /03.09.2021	aviz favorabil
-----------------------	-----------------------	----------------

Condiții generale:

A. Condiții tehnice:

1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.

2. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației ce ne-ați înaintat, **constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane** conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, 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. alimentare cu gaze naturale, 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**, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 .

Se vor respecta **cu strictețe** prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al S.C. Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara. Adâncimea de pozare a rețelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență S.C. Delgaz Grid S.A., la telefon: **0800-800.928 și 0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului S.C. Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate. Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către S.C. Delgaz Grid S.A. izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul S.C. Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
4. Săpătura din zona de protecție a rețelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
6. În zona de protecție a rețelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.

7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.

8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara asupra datei la care e programată recepția.

9. Prezentul aviz este valabil până la data de 3/9/2022 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial. **În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.**

AVIZ A.N.I.F.	55 / 19.03.2021	aviz favorabil cu condiții
---------------	-----------------	----------------------------

1. Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;

2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizatia de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii pe suprafața de 35.950 mp cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;

4. Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile și de pe clădirile din incintele individuale în special din zona rezidențială în funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante: restituție în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate conventional curate în special pentru zona rezidențială; evacuarea lor prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor, urmând ca în final să fie restituite în sol prin puturi absorbante; Pentru deversarea apelor pluviale în canalul de desecare Sanleani, aflat în administrarea ANIF, acestea vor fi conventional curate, conform normativelor conform NTPA 001 și NTPA 002 iar zona de deversare se va consolida pe 2 m amonte, aval și fundul de canal iar conducta de refulare va fi revazută cu un clapet.

5. Pentru evacuarea apelor pluviale convențional curate în canalul de desecare Sanleani, aflat în administrarea ANIF, se va reveni cu o nouă documentație distinctă din care să reiasă debitele și punctele de evacuare în canalul de desecare Sanleani, urmând ca la eliberarea avizului respectiv să se stabilească (după caz) și alte condiții specifice, precum și încheierea unui contract de prestări servicii pe suprafața de 35.950 mp.

6. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz tehnic;

7. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5 m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Sanleani din zonă în perioada în care se va executa lucrarea.

8. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul acord;

9. Pe toată durata de execuție a lucrărilor secțiunea canalului de desecare Sanleani, va fi păstrată liberă de orice fel de materiale pentru a asigura scurgerea normală a apei;

10. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

11. **Conform art.107/Legea 18/1991-republicată cu modificările și completările ulterioare:** "Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal";

12. **Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare:** Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a – k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);

AVIZ S.T.S.	13589 / 31.03.2021	aviz favorabil
-------------	--------------------	----------------

Cerințe:

1. *Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (DTAC+DTOE), însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 18m la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;*
2. *Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.*

AUTORIZAȚIE DE ACCES – DRUM PUBLIC

93740 / Z1 /21.12.2021

aviz de principiu favorabil

Soluția de racord la strada Cometei a fost avizată de către **Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public** a Primăriei Municipiului Arad, obținându-se **Avizul de principiu nr. 93740 / Z1 / 21.12.2021.**

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;

3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentația PUZ, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.590 din 26.03.2020;

7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;

8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;

9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

10. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Destinația propusă (locuire unifamilială și colectivă cu regim redus de înălțime, agrement) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

Accesul propus se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorului acestei documentații, în baza unei documentații tehnico-economice suportată financiar de către acesta.

Dotările și amenajările edilitare se vor executa exclusiv prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.-ului.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Se vor asigura toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punctul de vedere al protecției mediului.

Se propune trecerea în domeniu public a unei suprafețe de teren cu aria de 278mp în vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate (respectiv carosabil cu secțiuni de 7m, spațiu verde de aliniament și trotuar spre parcela reglementată).

Nu se propun alte tipuri de obiective de utilitate publică.

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

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

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la extinderea zonei rezidențiale cu spații locative de calitate, cât și diversificarea funcțiunilor prin dezvoltarea zonei de agrement ce va constitui un ambient plăcut și un pol de interes atât pentru rezidenții zonei propuse, cât și pentru locuitorii din vecinătate.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, ameliorând calitatea spațiului urban prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran și crearea unui ansamblu rezidențial cu zone extinse de spații verzi amenajate.

Întocmit,
Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E

Verificat,
Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE

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

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ
AMPLASAMENT: JUD. ARAD, Arad, prelungirea străzii Mierlei C.F. 340551 ARAD;
BENEFICIAR: **Teodorescu Mădălina-Mihaela**
PROIECTANT GENERAL: S.C. P L A S I S S.R.L.
NUMĂR PROIECT: 119/2017
DATA ELABORĂRII: aprilie 2022
FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – E.3.

2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiția va fi finanțată exclusiv din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru realizarea investiției propriu-zise și cheltuieli de exploatare și fonduri publice cheltuite pentru amenajarea accesului carosabil la incintă, asigurarea utilităților.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zonă destinată funcțiunilor rezidențiale, de agrement, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Se propune lotizarea terenului într-un număr de 26 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

- Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 40%, C.U.T. maxim 1,2 - 1,5.
 - **Z1 - subzona locuințe individuale**, posibil cuplate, cu regim de înălțime maxim $Ds(S)+P+1E+M$;
 - **Z2 - subzona locuințe colective și funcțiuni complementare**, cu regim de înălțime maxim $P+2E+M$ (Er).;
 - **Z3 - subzona agrement**;
 - **Z4 - subzona circulații**;
- Împrejmuire perimetrală
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural
- Sistematizarea verticală a terenului
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m

- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20%
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Decolmatarea mlaștinii generate pe zona mai joasă a terenului studiat în apropierea canalului CN197 și amenajarea unei zone de agrement în continuarea acesteia;

Z1 – Subzonă de locuințe individuale : 8 888,00mp

- Subzona Li – zonă rezidențială individuală,

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,2

Sc max = 3.555,20mp

Sd max = 10.665,60mp

Procent minim spații verzi: 30% din suprafața terenului, respectiv 2666,40mp;

Procent circulații, platforme, parcaje: 30% din suprafața terenului, respectiv 2666,40mp;

Număr minim locuri de parcare:

Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

Z2 – Subzonă de locuințe colective : 12 035,86mp (parcelele 21-24)

– subzona Lc – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare la parter,

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,50

Sc maxim = 4.814,344mp

Sd maxim = 18.053,79mp

Procent minim spații verzi: minim 20% din suprafața terenului, respectiv minim 2407,172mp;

Procent circulații, platforme, parcaje: 40%, respectiv 4.814,344mp

Număr minim locuri de parcare:

Pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol **minim 1,5 locuri de parcare** pentru fiecare unitate locativă.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun.

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;

- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite pentru vizitatori;

Z3 – Subzonă agrement : 10 900,24mp (parcelele 25-26)

POTmax=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er

Sc max = 3.270,07mp

Procent minim spații verzi: minim 70% din suprafața terenului, respectiv 7 630,168mp

Construcții, amenajări, platforme circulații: 30% din suprafața terenului, respectiv 3270.072mp;

Z4 – Subzona drumuri, căi de comunicație propuse: total 4125,90mp

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament. Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%, respectiv 2 888,13mp;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%, respectiv 618,885mp

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%, respectiv 618,885mp

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investiției propriu-zise, și cheltuieli de exploatare, amenajarea de accese carosabile la incintă și asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă.

Sistemul de circulații interioare propuse se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z., terenurile aferente acestuia nu se vor ceda domeniului public.

Se propune cedarea unei suprafețe de teren cu aria de 278mp în vederea asigurării unui gabarit corespunzător al străzii Cometei în dreptul parcelei studiate (respectiv două benzi de carosabil a câte 3,5m, spațiu verde cu lățime de 2m și trotuar cu lățime de 1,5m spre frontul terenului reglementat).

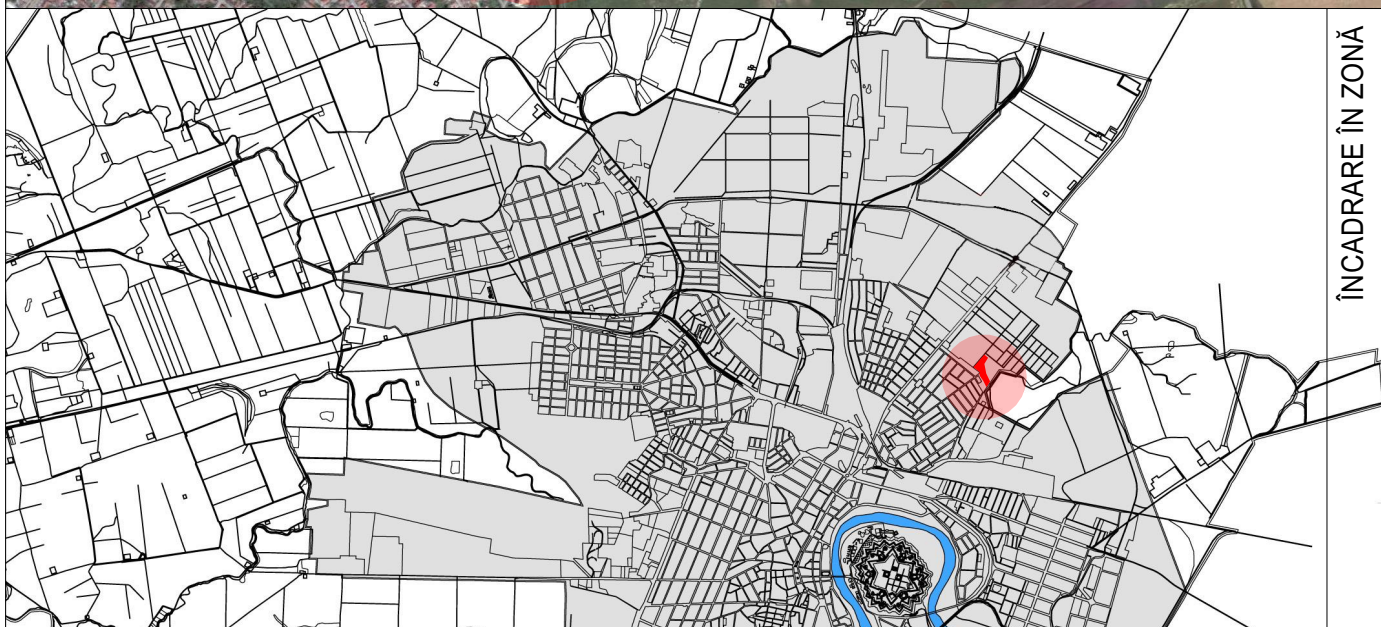
Etapizarea și finanțarea lucrărilor este descrisă în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Finalizare P.U.Z.	Iunie 2022	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Acces și rețele edilitare	Septembrie 2022–Noiembrie 2022	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Obținere Certificat de Urbanism	Decembrie 2022	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Obținere Autorizații de Construcție	Martie 2023	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Aprilie 2023	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Iulie 2023	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare	August 2023	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Cu începere din august 2023	Teodorescu Mădălina-Mihaela

Construcții noi		Teodorescu Mădălina-Mihaela
Obținere Certificat de Urbanism	August 2023	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Obținere Autorizații de Construcție	Ianuarie 2024	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2024	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Septembrie 2025	Teodorescu Mădălina-Mihaela
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din Decembrie 2025	Teodorescu Mădălina-Mihaela

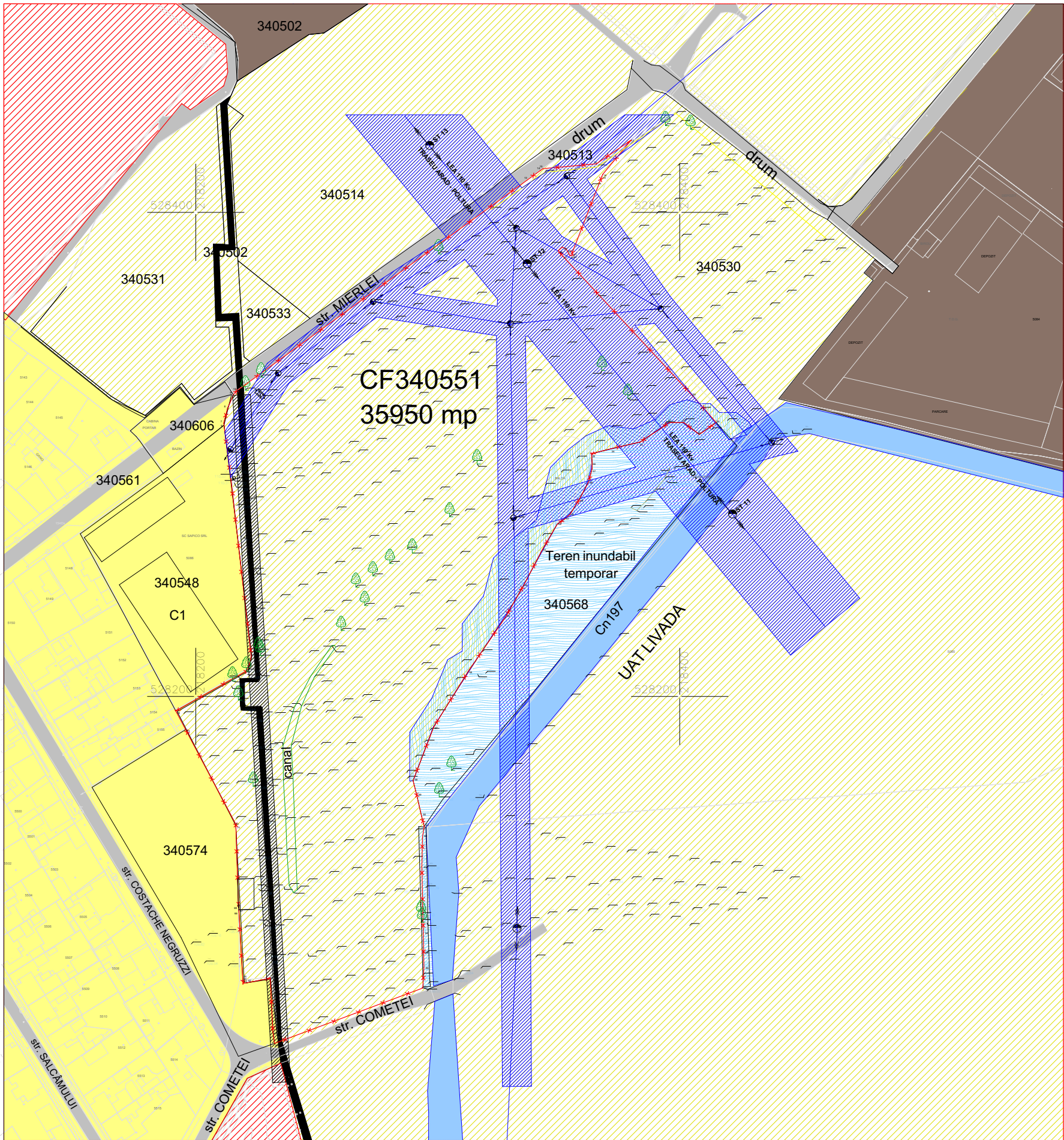
Beneficiar:
Teodorescu Mădălina-Mihaela

Întocmit:
 Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR:	PR. NR.:
PLASIS SC•PLASIS•SRL•TIMISOARA•ROMANIA				Teodorescu Mădălina-Mihaela	119/ 2017
S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. str. Corneliu Coposu, nr.24 C, et.6, Arad, jud. Arad, : 0357.430.030		AMPLASAMENT: ARAD , INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SPECIALIST RUR	arh. Gheorghe SECULICI		GRAFICA	P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ	PUZ ETAPA 3
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		aprilie 2022	DENUMIRE PLANSA:	PLANSA NR.:
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A4	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01/08



Parcela (1)		Arad	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528210.339	218220.647	3.283
2	528213.269	218222.127	3.380
3	528216.558	218222.906	27.047
4	528243.428	218219.815	46.069
5	528289.197	218214.569	23.082
6	528312.098	218211.682	0.839
7	528312.932	218211.588	6.223
8	528318.963	218213.120	6.186
9	528324.664	218215.522	1.933
10	528326.136	218216.775	4.650
11	528328.868	218220.538	62.915
12	528365.819	218271.459	81.088
13	528413.444	218337.088	6.555
14	528417.294	218342.393	1.296
15	528418.046	218343.448	22.159
16	528420.055	218365.516	17.454
17	528429.871	218379.948	18.427
18	528415.713	218368.153	1.104
19	528414.684	218367.753	17.657
20	528398.229	218361.351	15.977
21	528383.339	218355.558	1.105
22	528382.234	218355.565	0.924
23	528382.082	218354.654	3.166
24	528384.843	218353.104	1.835
25	528385.663	218351.462	2.190
26	528384.210	218349.823	2.802
27	528382.022	218351.573	78.742
28	528324.356	218405.191	14.921
29	528313.187	218415.085	8.574
30	528308.272	218408.059	8.056
31	528313.159	218401.654	5.952
32	528302.443	218395.702	14.463
33	528305.110	218383.669	11.985
34	528302.443	218371.985	8.688
35	528300.306	218363.564	3.442
36	528296.872	218363.794	2.798
37	528294.074	218363.780	5.351
38	528288.892	218362.446	8.352
39	528281.506	218358.546	7.326
40	528275.269	218354.702	2.785
41	528273.417	218352.622	3.937
42	528271.186	218349.378	12.560
43	528260.329	218343.064	16.544
44	528245.683	218335.369	14.538
45	528233.058	218328.161	27.520
46	528210.359	218312.602	27.190
47	528187.252	218298.271	23.641
48	528165.176	218289.812	6.349
49	528159.022	218291.374	8.425
50	528150.807	218293.244	4.622
51	528146.335	218294.410	4.490
52	528141.902	218293.696	12.430
53	528129.475	218293.431	27.349
54	528102.132	218294.015	7.745
55	528094.388	218294.161	6.467
56	528087.922	218294.282	8.414
57	528079.521	218293.823	61.026
58	528058.176	218236.652	4.376
59	528056.646	218232.552	5.077
60	528061.671	218231.829	21.909
61	528083.556	218230.799	9.609
62	528081.745	218221.362	1.717
63	528081.505	218219.662	1.214
64	528082.699	218219.442	0.971
65	528083.668	218219.387	27.084
66	528110.709	218217.856	0.916
67	528111.624	218217.804	1.298
68	528112.922	218217.815	0.198
69	528112.830	218217.640	16.425
70	528129.247	218217.122	17.409
71	528146.647	218216.573	0.426
72	528147.073	218216.563	44.540
73	528186.450	218195.749	8.548
74	528193.996	218191.733	33.213

S(1)=35949.98mp P=1028.959m

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

2

SITUAȚIE EXISTENTĂ

ETAPA 3



LEGENDA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

	ZONA INDUSTRIALA
	ZONE VERZI
	ZONA AGRICOLA
	ZONA REZIDENTIALA
	ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
	DRUMURI SI PLATFORME
	CANALE
	TEREN INUNDABIL TEMPORAR CAD 340568
	ZONĂ AFECTATĂ TEMPORAR DE INUNDAȚII CAD 340551

LIMITE

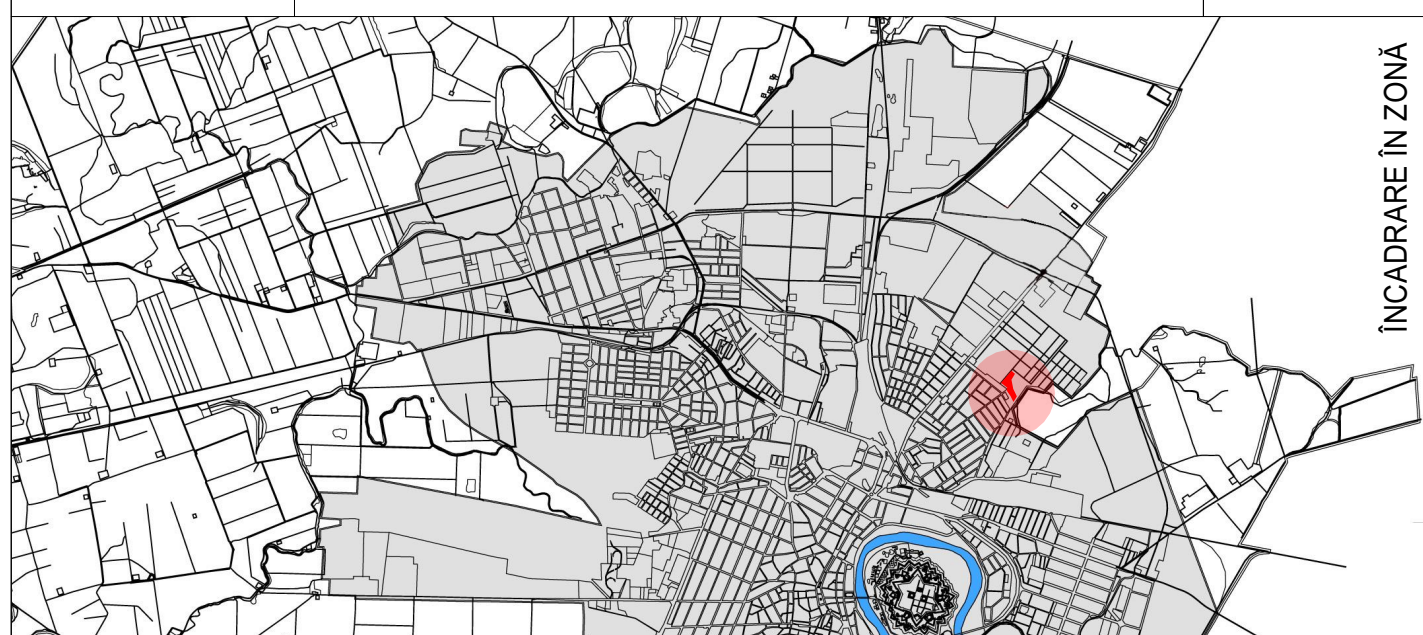
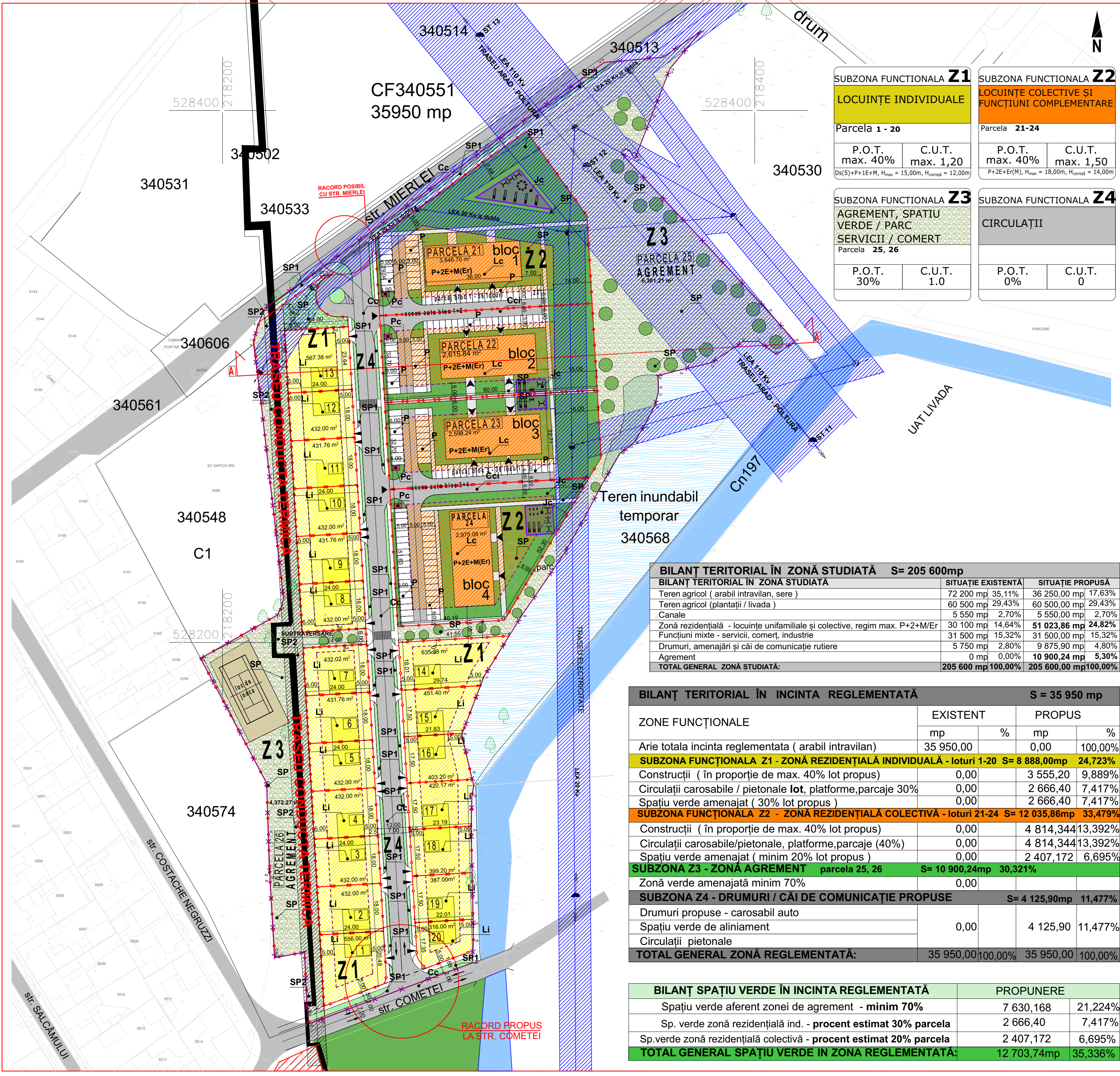
	LIMITA PROPRIETATE
	LIMITA ZONA STUDIATA

ZONE DE PROTECȚIE / TRASEE EDILITARE

	AX LEA
	LINIE ELECTRICA AERIANA 110Kv
	LINIE ELECTRICA AERIANA 20Kv
	ZONA DE PROTECTIE LEA
	CONDUCTA TERMOFICARE / PROTECTIE
	ZONA DE PROTECTIE CN 197

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 205 600mp				
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ
Teren agricol (arabil intravilan, sere)	72 200 mp	35,11%	36 250,00 mp	17,63%
Teren agricol (plantații / livada)	60 500 mp	29,43%	60 500,00 mp	29,43%
Canale	5 550 mp	2,70%	5 550,00 mp	2,70%
Zonă rezidențială - locuințe unifamiliale și colective, regim max. P+2+M/Er	30 100 mp	14,64%	51 023,86 mp	24,82%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	31 500 mp	15,32%	31 500,00 mp	15,32%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere	5 750 mp	2,80%	9 875,90 mp	4,80%
Agrement	0 mp	0,00%	10 900,24 mp	5,30%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:		205 600 mp	100,00%	205 600,00 mp 100,00%

PROIECTANT GENERAL PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.55, Județ Timiș tel: 0765256549, e-mail: plasism@gmail.com	SUBPROIECTANT PLASIS S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. str. Corneliu Copos, nr.24 C, et.6 Arad, Jud. Arad - 0567 430.000	BENEFICIAR: Teodorescu Mădălina-Mihaela	PR. NR.: 119 / 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		aprilie 2022
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A2+ 350/594
AMPLASAMENT: ARAD , INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551			FAZA: PUZ ETAPA 3
TITLU PROIECT: P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ			DENUMIRE PLANSA: SITUAȚIE EXISTENTĂ
			PLANSA NR.: 02/08



LEGENDA

LIMITE

✕✕

LIMITA PROPRIETATE

—

LIMITA ZONA STUDIATA

—●—

LIMITA PARCELE PROPUSE

—

AX LEA

—●—

LINIE ELECTRICA AERIANA 110Kv

—●—

LINIE ELECTRICA AERIANA 20Kv

LIMITA CONSTRUIBILA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONA REZIDENTIALA - locuințe individuale

ZONA REZIDENTIALA - locuințe colective și funcțiuni complementare

ZONA AGREMENT/SERVICII/COMERT

DRUMURI

ZONE VERZI

CANALE

CONDUCTA TERMOFICARE

TEREN INUNDABIL TEMPORAR CAD 340568

AMENAJĂRI AGREMENT CU LIMITE CONSOLIDATE

SPAȚIU DE JOACA AMENAJAT PENTRU COPII

PLATFORMA RECIPIENTE COLECTARE SELECTIVA

ZONE DE PROTECȚIE

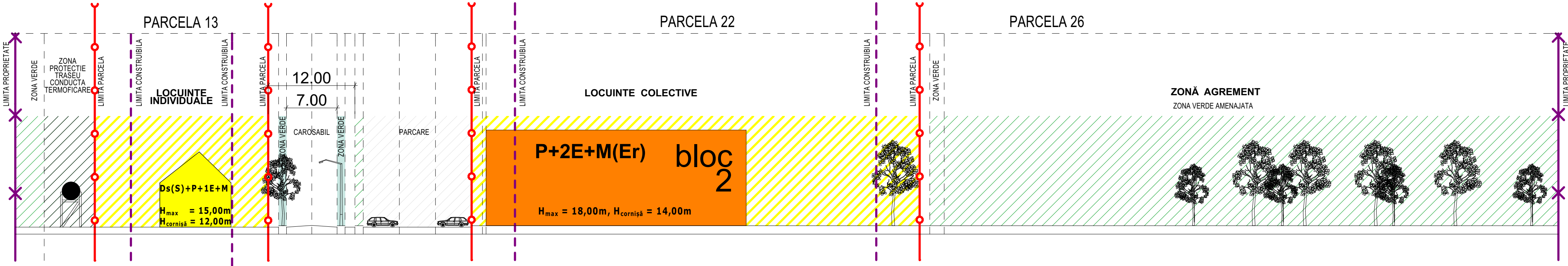
ZONA PROTECTIE LEA

ZONA PROTECTIE CONDUCTA TERMOFICARE

ZONA PROTECTIE CN197

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:	
Li	LOCUINTE INDIVIDUALE
Lc	LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M(Er)
Cc	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, PROSPECT 12m
Cci	CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulație auto de incintă)
P	PLATFORMA SI PARCAJE AUTOTURISME
SP	ZONE VERZI AMENAJATE
SP1	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
SP2	ZONE VERZI DE PROTECTIE
TE	DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
Jc	LOC DE JOACA COPII AMENAJAT
Pc	PLATFORMA RECIPIENTE COLECTARE SELECTIVA

PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Târgușor, str. Târgușor, nr. 55, jud. Timiș Tel: 0256208.100, e-mail: plasismail@gmail.com	PLASIS S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. nr. Corneliu Coposcu, nr. 24 C, et. 6, Așul, jud. Arad - 0257 430.020	Teodorescu Mădălina-Mihaela	119 / 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:1000
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	aprilie 2022	TITLU PROIECT:
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU	A2+ 420/640	P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ
DENUMIRE PLANSA:			FAZA:
PLAN PROPUȘ REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE / RLU			P.U.Z. ETAPA 3
			PLANSĂ NR.:
			03/08



SUBZONA FUNCTIONALA **Z1**

LOCUINȚE INDIVIDUALE

Parcela 1 - 20

P.O.T.
max. 40%

C.U.T.
max. 1,20

Ds(S)+P+1E+M, H_{max} = 15,00m, H_{cornișă} = 12,00m

SUBZONA FUNCTIONALA **Z2**

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Parcela 21-24

P.O.T.
max. 40%

C.U.T.
max. 1,50

P+2E+Er(M), H_{max} = 18,00m, H_{cornișă} = 14,00m

SUBZONA FUNCTIONALA **Z3**

AGREMENT, SPATIU VERDE / PARC
SERVICII / COMERT

Parcela 25, 26

P.O.T.
30%

C.U.T.
1.0

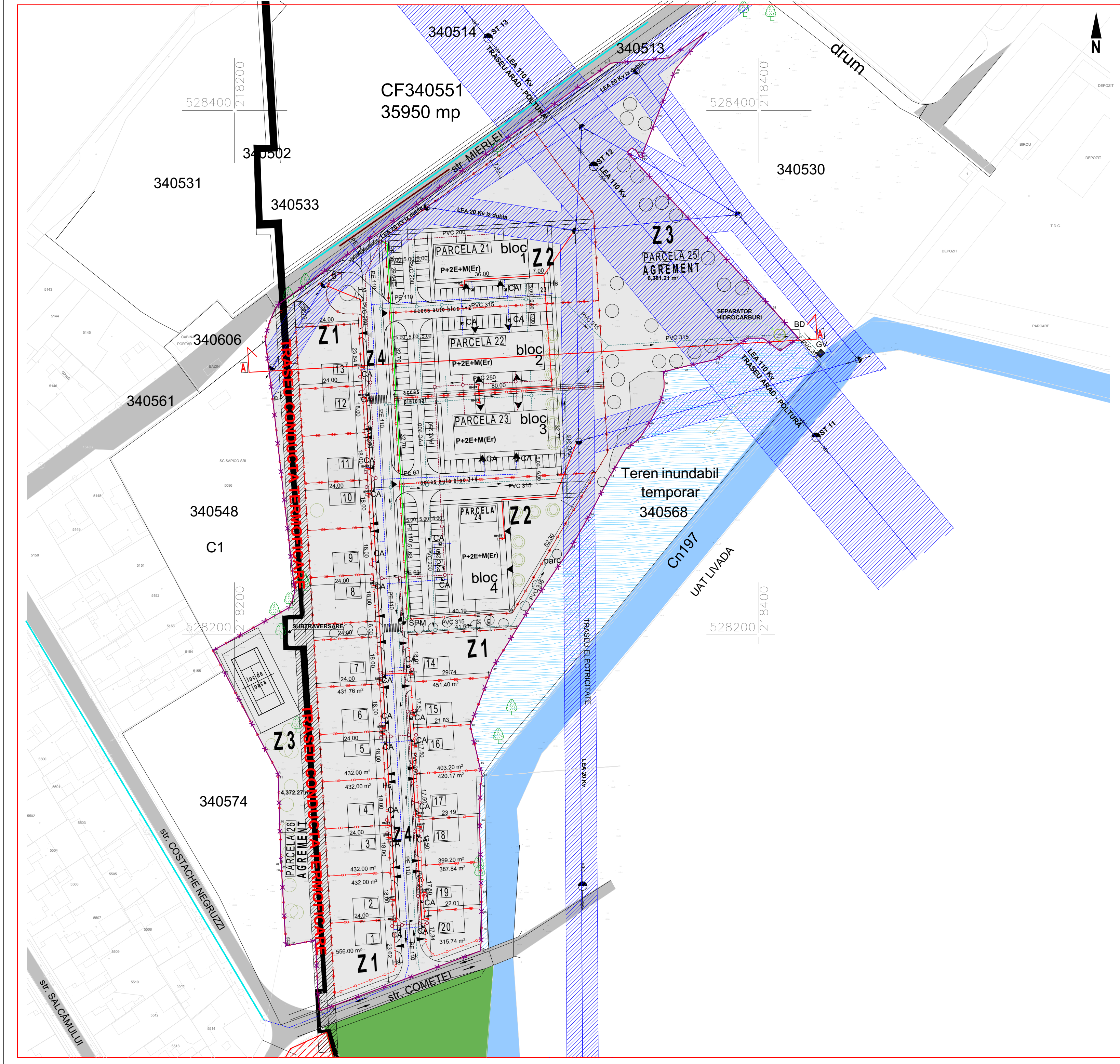
SUBZONA FUNCTIONALA **Z4**

CIRCULAȚII

P.O.T.
0%

C.U.T.
0

PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PLASIS SOCIETATE PUBLICA ROMANIA		Teodorescu Mădălina-Mihaela	119 / 2017
S.C. PLASIS S.R.L. Timonești, str. Tipograful nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.com		AMPLASAMENT: ARAD , INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551	FAZA:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	Scara: 1:400	P.U.Z. ETAPA 3
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	aprilie 2022	DENUMIRE PLANSA:
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU	A3+ 297/600	REGLEMENTĂRI - SECȚIUNE PROPUȘĂ
			PLANSA NR.: 04/08



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

5

REGLEMENTARI EDILITARE

ETAPA 3

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA

LIMITE

LIMITA PROPRIETATE

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA PARCELE PROPUSE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONE VERZI

CANALE

CONDUCTA TERMOFICARE

TEREN INUNDABIL TEMPORAR CAD 340568

AX LEA

LINIE ELECTRICA AERIANA 110Kv

LINIE ELECTRICA AERIANA 20Kv

ZONE DE PROTECȚIE

ZONA PROTECTIE LEA

ZONA PROTECTIE CONDUCTA TERMOFICARE

ZONA PROTECTIE CN197

LEGENDA EDILITARE:

Retea apa potabila existenta

Retea stradala canalizare menajera existenta

Conducta apa propusa

Conducta canalizare menajera propusa

Conducta canalizare pluviala propusa

Conducta refulare ape uzate menajere propusa

Camin apometru propus

Hidrant suprateran de incendiu propus

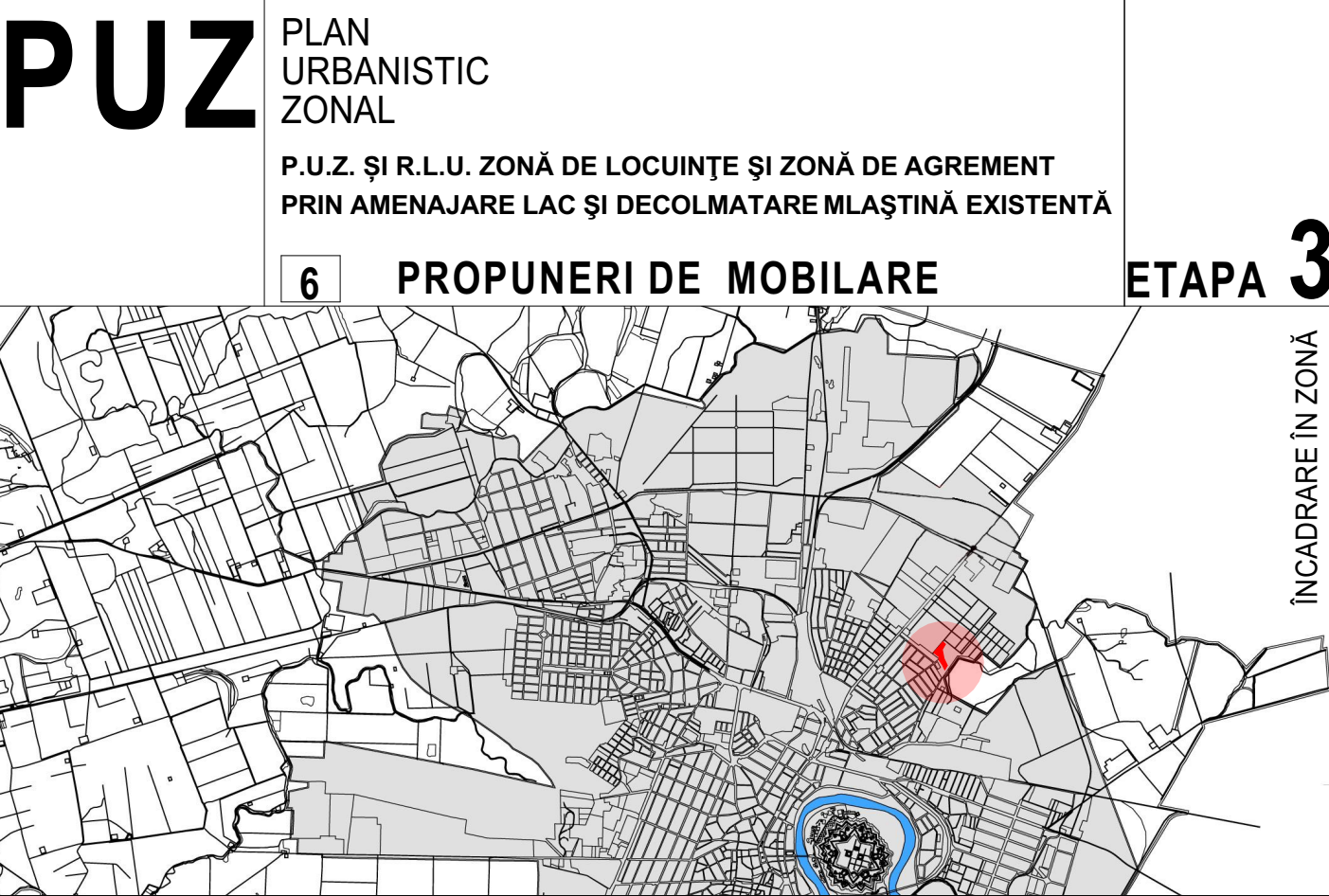
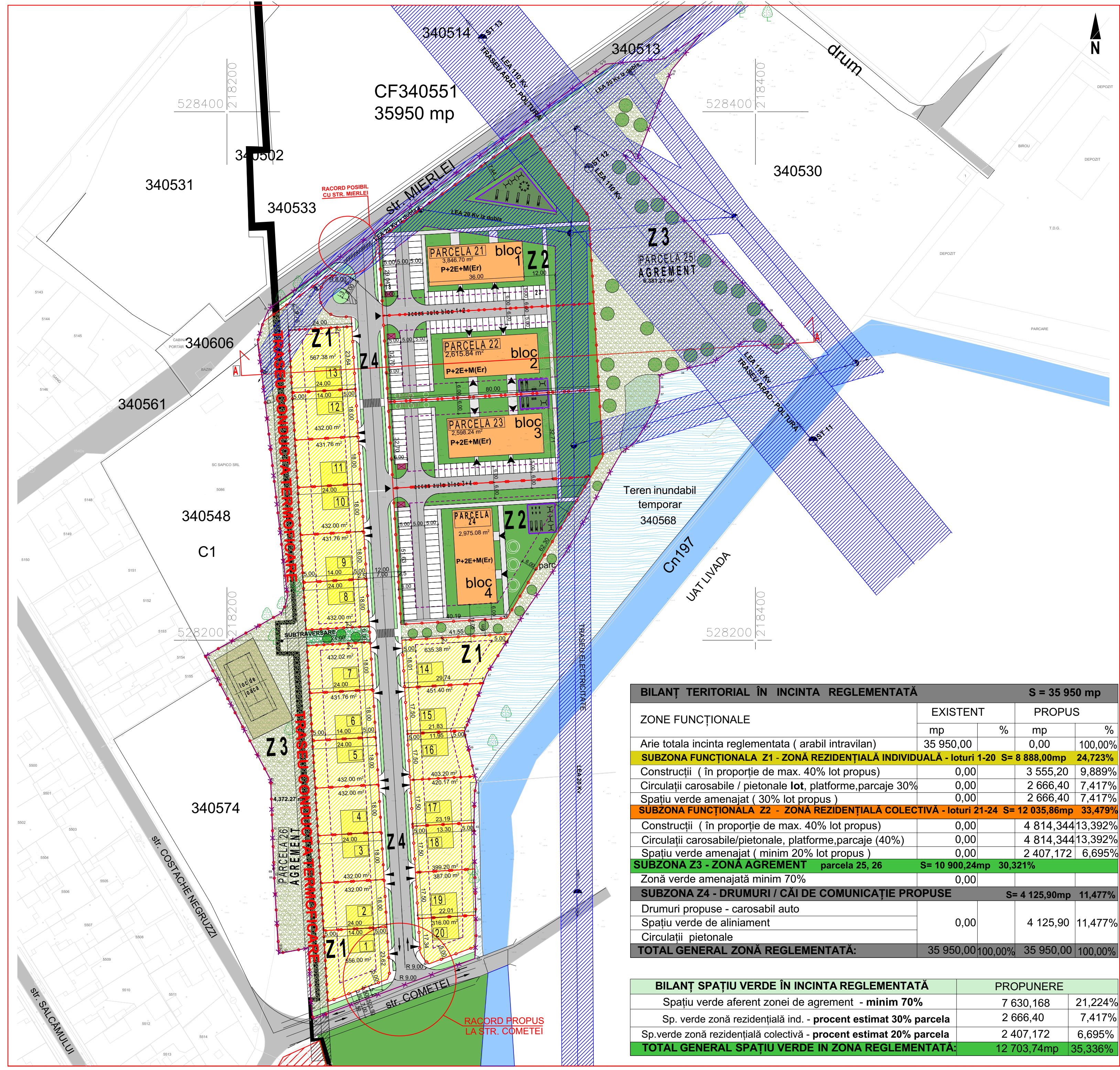
Bazin decantare ape pluviale propus

Gura de varsare din beton propusa pentru evacuare ape pluviale

Statie pompare ape uzate menajere propusa

Cablu de alimentare energie electrica 0,4kVA

Bloc de masura si protectie trifazat



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- AX LEA
- LINIE ELECTRICA AERIANA 110Kv
- LINIE ELECTRICA AERIANA 20Kv
- LIMITA CONSTRUIBILA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- ZONA REZIDENTIALA - locuințe individuale
- ZONA REZIDENTIALA - locuințe colective și funcțiuni complementare
- ZONĂ AGREMENT/SERVICII/COMERT
- DRUMURI
- ZONE VERZI
- CANALE
- CONDUCTA TERMOFICARE
- TEREN INUNDABIL TEMPORAR CAD 340568
- AMENAJĂRI AGREMENT CU LIMITE CONSOLIDATE
- SPAȚIU DE JOACA AMENAJAT PENTRU COPII
- PLATFORMA RECIPIENTE COLECTARE SELECTIVA

ZONE DE PROTECȚIE

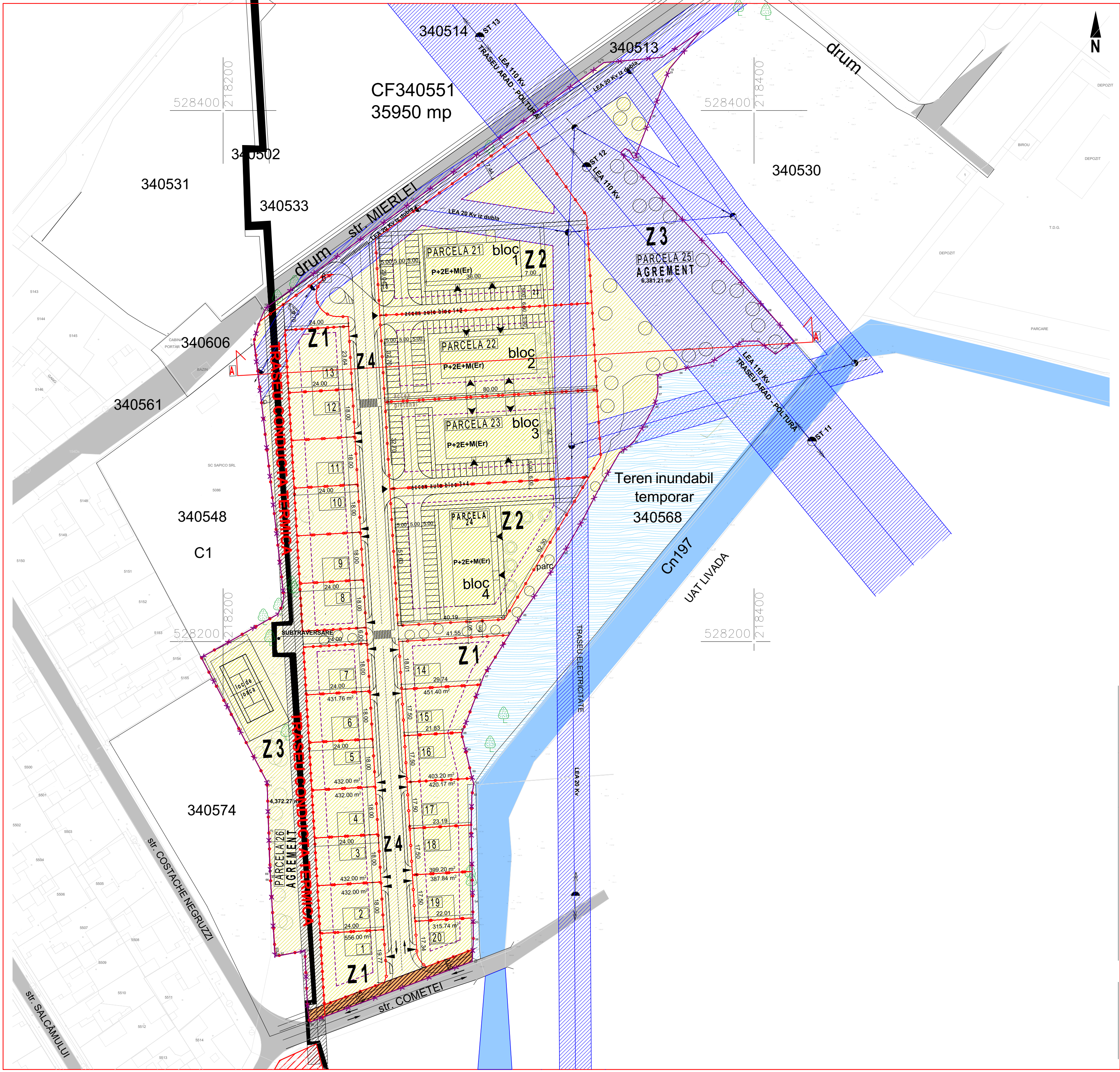
- ZONA PROTECTIE LEA
- ZONA PROTECTIE CONDUCTA TERMOFICARE
- ZONA PROTECTIE CN197

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ					S = 35 950 mp	
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ			
	mp	%	mp	%		
Arie totala incinta reglementata (arabil intravilan)	35 950,00		0,00	100,00%		
SUBZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ INDIVIDUALĂ - loturi 1-20 S= 8 888,00mp					24,723%	
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00		3 555,20	9,889%		
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje 30%	0,00		2 666,40	7,417%		
Spațiu verde amenajat (30% lot propus)	0,00		2 666,40	7,417%		
SUBZONA FUNCȚIONALĂ Z2 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ COLECTIVĂ - loturi 21-24 S= 12 035,86mp					33,479%	
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00		4 814,344	13,392%		
Circulații carosabile/pietonale, platforme,parcaje (40%)	0,00		4 814,344	13,392%		
Spațiu verde amenajat (minim 20% lot propus)	0,00		2 407,172	6,695%		
SUBZONA Z3 - ZONĂ AGREMENT parcela 25, 26 S= 10 900,24mp					30,321%	
Zonă verde amenajată minim 70%	0,00					
SUBZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE S= 4 125,90mp					11,477%	
Drumuri propuse - carosabil auto						
Spațiu verde de aliniament	0,00		4 125,90	11,477%		
Circulații pietonale						
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:					35 950,00	100,00%

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ		PROPUNERE	
Spațiu verde aferent zonei de agrement - minim 70%		7 630,168	21,224%
Sp. verde zonă rezidențială ind. - procent estimat 30% parcela		2 666,40	7,417%
Sp.verde zonă rezidențială colectivă - procent estimat 20% parcela		2 407,172	6,695%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE IN ZONA REGLEMENTATĂ:		12 703,74mp	35,336%

SUBZONA FUNCTIONALA Z1 LOCUINȚE INDIVIDUALE		SUBZONA FUNCTIONALA Z2 LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
Parcela 1 - 20		Parcela 21-24	
P.O.T. max. 40%	C.U.T. max. 1,20	P.O.T. max. 40%	C.U.T. max. 1,50
Ds(S)+P+1E+M, H _{max} = 15,00m, H _{comisă} = 12,00m		P+2E+Er(M), H _{max} = 18,00m, H _{comisă} = 14,00m	
SUBZONA FUNCTIONALA Z3 AGREMENT, SPAȚIU VERDE / PARC SERVICII / COMERT Parcela 25, 26		SUBZONA FUNCTIONALA Z4 CIRCULAȚII	
P.O.T. 30%	C.U.T. 1.0	P.O.T. 0%	C.U.T. 0

PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT				BENEFICIAR:		PR. NR.:	
						Teodorescu Mădălina-Mihaela		119 / 2017	
S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tîrnăveni, nr.50, jud. Timiș tel.: 0760.029.345, e-mail: plasism@gmail.com		S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. str. Corneliu Coposcu, nr.24 C, et.6, Arad, jud. Arad, - 0957.430.030		AMPLASAMENT:		ARAD , INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551			
SPECIFICATIE		NUME		Scara:		TITLU PROIECT:		FAZA:	
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SECULICI		1:1000		P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ		P.U.Z. ETAPA 3	
INTOCMIT		arh. Raluca TOMESCU		aprilie 2022		DENUMIRE PLANȘA:		PLANȘA NR.:	
DESENAT		arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/640		PROPUNERI DE MOBILARE		06/08	



LEGENDA

- LIMITE

✕✕

LIMITA PROPRIETATE

—

LIMITA ZONA STUDIATA

—○—

LIMITA PARCELE PROPUSE

—

AX LEA

—●—

LINIE ELECTRICA AERIANA 110Kv

—●—

LINIE ELECTRICA AERIANA 20Kv

LIMITA CONSTRUIBILA

ZONE DE PROTECȚIE

ZONA PROTECTIE LEA

ZONA PROTECTIE CONDUCTA TERMOFICARE

ZONA PROTECTIE CN197
- REPERE ÎNVECINATE:

CANALE

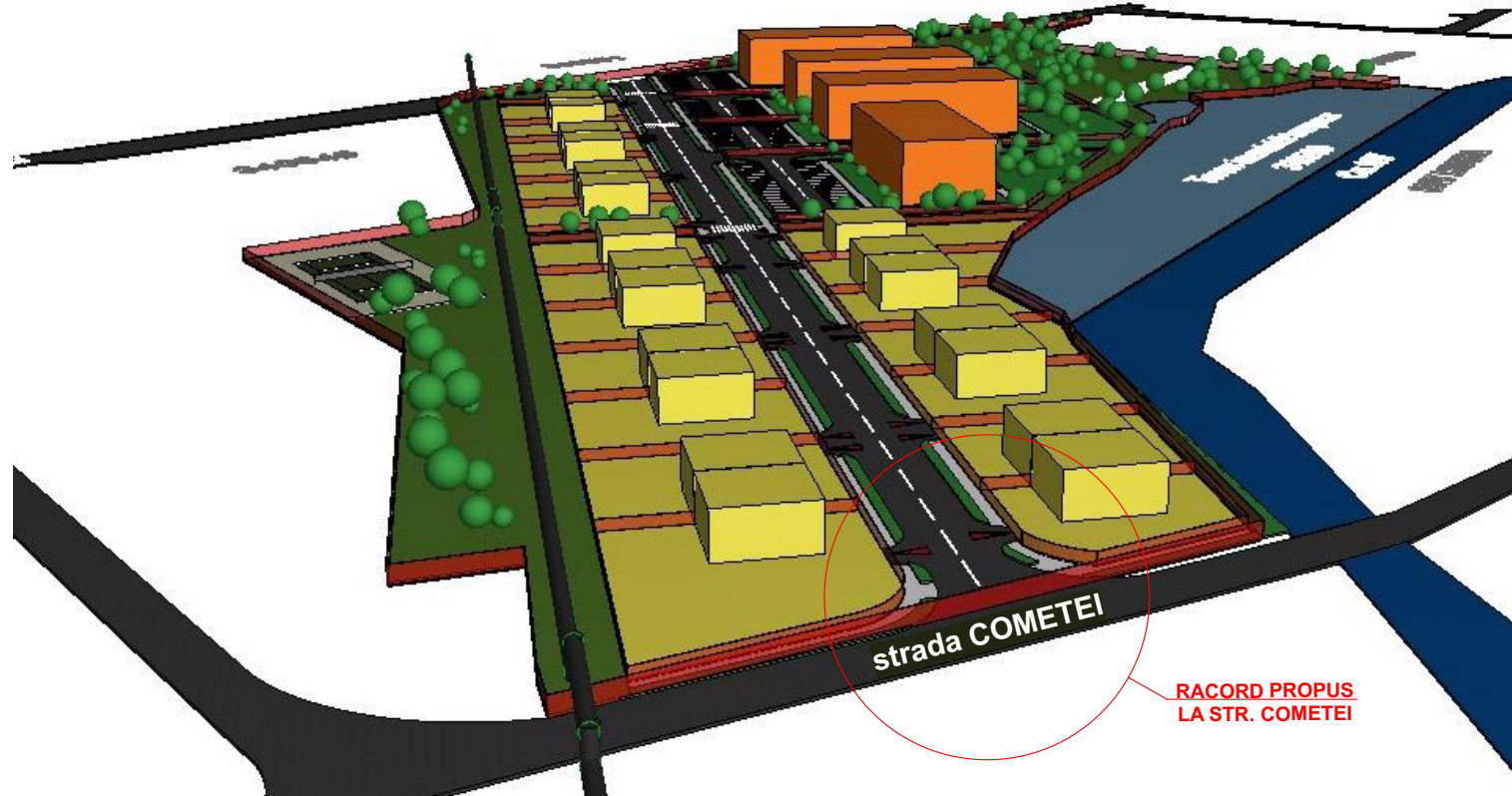
CONDUCTA TERMOFICARE

TEREN INUNDABIL TEMPORAR CAD 340568
- REGIMUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

PROPRIETATE PRIVATĂ:

TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI CEDATE DOMENIULUI PUBLIC
- | | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| PROIECTANT GENERAL | SUBPROIECTANT | BENEFICIAR: | PR. NR.: |
| <div>PLASIS</div> <div>S.C. PLASIS S.R.L.</div> <div>Timișoara, str. Tigrului, nr.50, Jud. Timiș</div> <div>tel.: 0765.0256.949, e-mail: plasism@gmail.com</div> | <div></div> <div>S.C. L'ARQUITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.</div> <div>401 Corneliu Coposcu, nr.24 C, et.6,</div> <div>Arad, Jud. Arad, : 0357.430.000</div> | <div>Teodorescu Mădălina-Mihaela</div> <div>ARAD , INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551</div> | <div>119 / 2017</div> |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: |
| COORDONATOR URBANSIM | arh. Gheorghe SECULICI | | 1:1000 |
| INTOCMIT | arh. Raluca TOMESCU | | aprilie 2022 |
| DESENAT | arh. Raluca TOMESCU | | A2+ 420/640 |
| TITLU PROIECT :
P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ | | | FAZA:
P.U.Z. ETAPA 3 |
| DENUMIRE PLANSĂ:
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | | | PLANSĂ NR.:
07/08 |



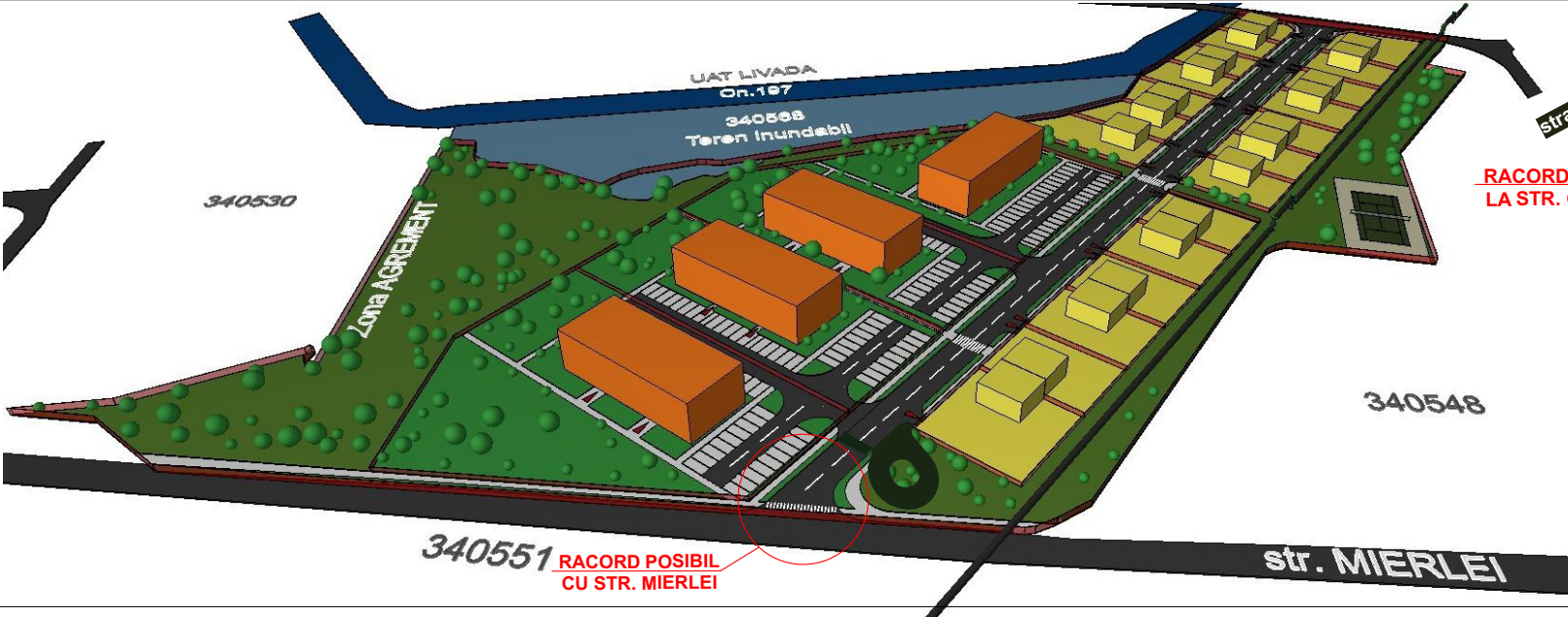
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT
PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ

8 ILUSTRARE URBANISTICĂ

ETAPA 3



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR:		PR. NR.:
PLASIS S C • P L A S I S • S R L • T I M I S O A R A • R O M A N I A S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		 S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. str. Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6, Arad, jud. Arad, : 0357.430.030		Teodorescu Mădălina-Mihaela		119/ 2017
				AMPLASAMENT: ARAD , INTRAVILAN, str. MIERLEI C.F. nr.340551		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	TITLU PROIECT:		FAZA: PUZ ETAPA 3
SPECIALIST RUR	arh. Gheorghe SECULIC		sc. grafică	<u>P.U.Z. ȘI R.L.U. ZONĂ DE LOCUINTE ȘI ZONĂ DE AGREMENT</u> <u>PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ</u>		
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		aprilie 2022	DENUMIRE PLANSA:		PLANSA NR. 08/08
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A3	ILUSTRARE URBANISTICĂ		