

Nr. înregistrare: OUT240766 / 04.09.2024

Către,  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**Arhitect Șef**  
**Direcția Construcții și dezvoltare Urbană**  
**Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente**



NR: 75745  
DATA: 04/09/2024  
COD: 4DEBE

Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, cu sediul social situat în Mun. Arad, Str. Ioan Alexandru nr. 15, punct de lucru Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Jud. Arad, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. de ordine J02/1221/2005, cod unic de înmatriculare (CUI) 17754300, în calitate de proiectant general, pentru **S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**, beneficiar al proiectului „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE**”, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, Județul Arad, identificat prin CF nr. 310277 Arad, vă transmitem anexat în 3 exemplare completările solicitate telefonic, astfel:

- CD cu întreaga documentație în format electronic;
- Piese scrise revizuite;
- U02 – Reglementări urbanistice – zonificare;
- U03 – Mobilare urbanistică;
- U03.1 – Mobilare urbanistică subsol;
- U04 – Circulația terenurilor;

Arad, 04.09.2024

**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. pentru**  
**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**



Adresă de corespondență:  
**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**  
Str. Corneliu Coposu nr. 24 C, etaj 6, Arad, Arad  
e-Mail: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)  
Nr. telefon: 0742 111 187 – Ec. Diana Sebin



**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PROIECT NR. 580 / 2023**

**ZONA FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT,  
TURISM, ADMINISTRATIV, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI LOCURI DE PARCARE.**

JUD. ARAD, MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 284, CF. NR. 310277, NR. CAD.:310277

## **FOAIE DE CAPĂT**

**P.U.Z. și R.L.U. aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI  
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV,  
AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI LOCURI DE PARCARE.**

**FAZA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
APROBAREA PROPUNERILOR FINALE**

**Obținere Aviz tehnic Arhitect-Şef şi promovarea spre aprobare documentaţie de urbanism**







## BORDEROU

- A. CERERE pentru emitere AVIZ TEHNIC ARHITECT ȘEF ȘI PROMOVARE SPRE APROBARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ȘI ACTE IDENTIFICARE SOLICITANT
- B. STUDII DE TEREN:
- Studiu topografic, elaborat de Ing. Topograf Sebastian Toma MANN, S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L. ;
  - Studiu geotehnic, elaborat de Ing. Geolog Adriana Mihaela MECHENICI, S.C. ATELIER A S.R.L. ;
- C. AVIZE, ACORDURI SOLICITATE CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1596 din 23 Oct. 2023
- Aviz de oportunitate – Etapa 1
  - Raportul informarii si consultarii publicului – Etapa a 2-a
  - Aviz apa-canal
  - Aviz energie electrica
  - Aviz gaze naturale
  - Aviz protectia mediului
  - Aviz securitate la incendiu
  - Aviz protectie civila
  - Aviz sanatatea populatiei
  - Aviz IPJ Arad – serviciul rutier
  - Aviz Autoritatea Aeronautica Civina Romana
  - Avizul administratorului drumurilor din zona
- D. DOCUMENTATIE DE URBANISM
- 1 PIESE SCRISE:
- 1.1 Foaie de capat
  - 1.2 Foaie de garda
  - 1.3 Borderou de piese scrise si desenate
  - 1.4 VOL. I – Memoriu de prezentare
  - 1.5 VOL II – Regulament Local de Urbanism (R. L. U.)
- 2 PIESE DESENATE:
- 2.1 U00 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
  - 2.2 U01 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE 1 :1000
  - 2.3 U02 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE 1 :1000
  - 2.4 U03 MOBILARE URBANISTICA (POSIBILITATE) 1 :1000
  - 2.5 U03\_1 MOBILARE URBANISTICA SUBSOL (2S) 1:1000
  - 2.6 U03\_2 SECTIUNI CARACTERISTICE 1 :200, 1 :500
  - 2.7 U04 CIRCULATIA TERENURILOR 1 :1000
  - 2.8 U05 ILUSTRATII URBANISTICE
  - 2.9 U05\_1 ILUSTRATII URBANISTICE
  - 2.10 ED-01 REGLEMENTARI EDILITARE
  - 2.10 REGLEMENTARI LUCRARI RUTIERE 01, 02





## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT: „ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE.”

AMPLASAMENT Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, CF. Nr. 310277 Arad, Nr. Cad: 310277

BENEFICIAR S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.  
Bucuresti Sectorul 1, Str. Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1

PROIECTANT GENERAL S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.  
Arad, Str. Ioan Alexandru, Nr. 15, Jud Arad  
Tel: 0748 124 012  
e-mail: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

COORDONATOR URBANISM ARH. GHEORGHE SECULICI, RUR DE

NUMĂR PROIECT 580/31.10.2023

FAZĂ PROIECT ETAPA III

DATA ELABORĂRII Iunie, 2024





## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea societății comerciale IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., Bucuresti Sectorul 1, Str. Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, în vederea amenajării incintei cu construcții destinate unei ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE, DALĂ URBANĂ, PARCAJE ACOPERITE.

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 24.193,00 mp conform C.F. nr. 310277 este compusă dintr-o singură parcelă ce prezintă următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/Referinte
1	S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.	310277	24.193,00	-	CURTI CONSTRUCTII	DA	Imobil neimprejmuit

### 1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism, faza P.U.Z. & R.L.U. aferent, a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea elaborării propunerilor finale ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. în calitate de proprietar al terenului, identificat prin CF nr. 310277, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, și inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în vederea schimbării funcțiunii terenului din zonă de curti-construcții în zonă cu funcțiuni mixte, predominant zonă rezidențială de locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, amenajări locuri de parcare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1596 din 23.10.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 pentru terenul situat în intravilanul municipiului Arad, amplasat pe strada Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, conform C.F. nr. 310277.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă obținerea Avizului Arhitectului-Șef înainte de aprobarea prin HCL a documentației de urbanism, faza P.U.Z. - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

Incinta propusă pentru reglementare are o suprafață de 24.193,00 mp definită de o singură parcelă, definită în categoria de folosință curți construcții care face parte din intravilanul municipiului Arad, inclusă în UTR nr. 24, reglementată prin P.U.G. aflat în vigoare.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Zone industriale și zone de locuințe individuale .



- la Sud – Calea Aurel Vlaicu si zone industriale.
- la Est – Strada Faurilor si zone locuinte individuale.
- la Vest –Strada Fantanii si zone industriale si comerciale.

Tema – program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte, mai exact zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare, servicii si comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare, realizată astfel încat să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indici constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului de arhitectură în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea accesurilor rutiere și pietonale;
- Sistemizarea și menținerea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

Prin Planul Urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare, comerț, servicii, turism și spații administrative, spații verzi și amenajare locuri de parcare precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni:

a. Construcții noi:

- Construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, în regim de înălțime maxim de 2S + P + 9 E + PH ; P.O.T maxim de 35%, C.U.T. maxim de 3,80
- Construcții pentru servicii și comerț, funcțiuni complementare, turism, administrativ, dală urbană, parcaje acoperite și platforme parări cu regim de înălțime maxim de 2S + P + Mezanin ; P.O.T. maxim de 65%, C.U.T. maxim de 3,80

- b. Amenajarea spațiilor verzi la sol și plantate, spații pentru recreere, agrement, parc și loc de joacă pentru copii ; suprafața minimă de 25% din care min. 20% la sol si min. 5% masuri compensatorii;
- c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate ; iluminat stradal și arhitectural ;
- d. Sistemizarea verticală a terenului ;
- e. Platforme carosabile pentru circulație și platforme pentru staționare cu locuri de parcare pentru mașini mici ;
- f. Drumuri de incintă, minim 5,50 m, și accesul autospecialelor în intervenții, minim 4,00m ;
- g. Amenajarea acceselor în complexul rezidențial propus;
- h. Alei pietonale;
- i. Racorduri la rețelele tehnico-ediliare și rețele de incintă ;
- j. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

În jurul clădirilor – la sol sau la subsolul construcțiilor propuse, în incintă, vor fi putea fi amplasate parcaje. Accesul, intrarea și ieșirea automobilelor din incintă, se va realiza fără a incomoda circulația pe strazile adiacente, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol spații verzi, alei pietonale și carosabile.







De asemenea se recomandă amenjarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea 50/1991 rep. și actualizată, H.G.R. 525/1996 și Codul Civil.

### 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 44°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 cu reglementari face parte din U.T.R. nr. 24, reglementata prin P.U.G. Arad aprobat. Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei cu funcțiuni comasate propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.

Soluția propusă se încadrează în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană 2014 - 2030 a Municipiului Arad

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- P.U.Z. aprobat in anul 2008 "Blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter" ; Autorizație de construire "Construire blocuri de locuinte P+11 E Cu spatii comerciale la parter" din nr. 1392 din 29.08.2008.
- GIS al Municipiului Arad;
- P.U.G. al Municipiului Arad su Regulamentul de Urbanism aferent.

#### 1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.:

- Documentația cadastrală, ridicare topografică, întocmită de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.;
- Studiu geotehnic, elaborat de S.C. ATELIER A S.R.L.;
- Studiu de oportunitate, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, , județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante, subzone de servicii și comerț.



Evoluția zonei este marcată de dezvoltarea locuințelor individuale, colective cat si de zone de servicii si comert. Pe amplasamentul studiat s-au mai întocmit anterior documentații de urbanism ce propuneau, de asemenea, extinderea zonei de locuire, conform PUZ aprobat in 2008.

Extinderea zonei de locuire colectivă este oportună și contribuie la dezvoltarea zonei existente. De asemenea se vor amenaja spatii verzi, parcuri, loc de joaca pentru copii, agrement.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, amplasat pe strada Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, conform CF nr. 310277, nr. Cad.: 310277.

Terenul definit ca teren cu folosință arabil, face parte din intravilanul municipiului Arad, pe str. Calea Aurel Vlaicu, inclus în U.T.R. nr. 24, reglementat prin P.U.G. aflat in vigoare.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la Nord – Zone industriale si zone de locuinte individuale .
- la Sud – Calea Aurel Vlaicu si zone industriale.
- la Est – Strada Faurilor si zone locuinte individuale.
- la Vest –Strada Fantanii si zone industriale si comerciale.

## 2.3. ELEMENTE ALE CARULUI NATURAL

Relieful :

- Incinta studiată este situată într-o zonă plană, fără accidente antropice sau naturale, fiind situat în vestul municipiului Arad. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelmentul terenului natural este cuprins între 109,24 MNM și 107,38 MNM.

Rețeaua hidrografică :

- Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m<sup>3</sup>/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 2.320m<sup>3</sup>/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m<sup>3</sup>/s, iar cel maxim de 41m<sup>3</sup>/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).

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:  $-10^{\circ}\text{C}$  în Ianuarie;
- Media lunară maximă:  $+20^{\circ}\text{C}$  ...  $21^{\circ}\text{C}$  în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală:  $+10,4^{\circ}\text{C}$

**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 %).

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

Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată declarată.

### 2.3.1. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfic, amplasamentul este asezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panoianului și cuaternarului.

Partea sudică a Campiei de Vest, în care este inclusă și zona Arad, corespunde din punct de vedere structural, cu extremitatea estică a depresiunii panonice, care a constituit obiectul a numeroase cercetări geologice.

Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. cu un coeficient seismic  $a_g = 0,20$  g și gradul VII de intensitate seismică conform Legii nr 575 din 22 octombrie 2001, secțiunea a Va, anexa 3.

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

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului,  $q_b$ , pentru altitudini de până în 1000m, este, conform CR -1 -1 -4 /2012,  $q_b=0,5\text{kPa}$ .

Valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol,  $s_k$ , pentru altitudini până în 1000m,  $s_k = 1,5\text{ kN/m}^2$ , conform CR -1 -1-3/2012.

### 2.4. CIRCULAȚIA

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propun două accese dinspre Calea Aurel Vlaicu intersecție cu Str. Fantanii și Str. Faurilor și încă două accese în nordul parcelei din Str. Faurilor și Str. Fantanii care vor fi racordate la marginea straziilor existente prin curbe arc de cerc cu raze de 6.00 - 12.00 m, având lățimi de 5,50 m și 7,00 m (intrare / ieșire). Accesele vor fi folosite pentru intrare și ieșire de la obiectiv.



Transportul în comun se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, DN7E, cu stații de tramvai în apropierea amplasamentului, mai exact între limita parcela din sud și Calea Aurel Vlaicu.

Se propun zone pietonale noi în această zonă, racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente, amenajări spații verzi necesare și aliniament de arbori.

Paralel cu Calea Aurel Vlaicu, DN7E, există linii de transport în comun tramvai, linii ce fac legătura între municipiul Arad și Zona Industrială Arad Vest. În zonă nu există amenajări specifice pietonilor, iar circulația ciclistă existentă se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, DN7E cât și pe Str. Fantanii, unde se vor face racorduri cu piste de biciclete noi necesare.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fântânii existentă, în obiectivului studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fântânii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

Într-o etapă viitoare faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fântânii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Accesul rutier de intrare la parcurile interioare amplasate la nivelul parterului se va realiza prin cele 4 accese rutiere la parcela, două accese de la marginea străzii Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Faurilor și str. Fântânii, respectiv alte două accese în nordul parcelei, unul din Str. Faurilor și altul din str. Fântânii ce vor fi racordate la marginile propuse ale strazilor prin curbe de cerc cu razele de 6.00 – 12.00 m având lățimi de minim 5,50 m pe Str. Faurilor pentru intrare și 5,50 m pentru ieșire, respectiv 7,00 m pe str. Fântânii pentru intrare / ieșire.

Accesul rutier de intrare / ieșire la parcurile prevăzute la subsoluri între corpurile C1-C4 se va face prin drumuri care se vor continua cu circulații rutiere la subsol de minim 7,00 m lățime.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul analizat are categoria de folosință de curți-construcții în intravilan, conform extrasului C.F.nr. 310277, fiind liber de construcții și amenajări constructive.

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

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

- Construcții locuințe individuale;
- Construcții carosabile: Calea Aurel Vlaicu, Str. Fantanii, Str. Faurilor, Str. Gradinarilor, Str. General Dodă;
- Zone comerciale prestări servicii, zone industriale: Registrul Auto Roman, Era Stones, Joyson Romania, Peco, Oscamob, hale.

Incinta studiată este pe Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat 1996, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunile de locuire – zona



rezidentiale cu funcțiuni mixte , având subzone de construcții de locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și comerț și depozite nepoluante.

Incinta studiată are suprafața totală de 24.193,00 mp, conform CF nr.310277 Arad, având o formă iregulată, cu o lungime a frontului stradal de pe strada Aurel Vlaicu de 193,22 ml. În prezent terenul este lipsit de construcții și este proprietate privată a S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.	310277	24.193,00	-	Curți - Construcții	DA	Imobil neîmprejmuit

BILANT TERITORIAL – ZONA INCINTA, CF 310277, SITUATIA EXISTENTA		
	MP	%
ZONA TEREN ARABIL	21.773,70	90,00
ZONA INUNDABILA	2.419,30	10,00
TOTAL SUPRAFATA	24.193,00	100

BILANT TERITORIAL – ZONA STUDIATA, SITUATIA EXISTENTA		
	MP	%
ZONA TEREN ARABIL	21.773,70	30,91
ZONA INUNDABILA	2.419,30	3,45
CANALE, SANTURI	2.750,79	3,90
ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE	9.568,70	13,58
ZONE INDUSTRIALE	12.921,55	18,35
CIRCULATII TRANSPORT RUTIER, DRUMURI	10.155,24	14,42
CIRCULATII PIETONALE	1.475,34	2,09
ZONE SPATII VERZI	9.337,34	13,26
TOTAL SUPRAFATA	70.431,71	100

Conform U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități, Art. 1 Tipuri de zone și subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

L.Mr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

I.Sco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

I.Sct24a,b,c - subzonă construcții de cult

I.Si24a,b - subzonă construcții de învățământ

I.Ss24 - subzonă construcții de sănătate



Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități functionale conform piese desenate U02. Reglementari Urbanistice – zonificare / RLU si conform U.T.R 24 (P.U.G. in vigoare, 1996) :

Unități :

L.M. – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri de înălțime

L.Mr24a,b,c,d,e,f - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

ISCo – Subzonă instituții, servicii, comerț, funcțiuni complementare

Subunități:

Cc – Circulații carosabile

Cci – Circulații carosabile incintă

Cp – Circulații pietonale și piste biciclete

P – Platforme parări

Cf – Subzonă căi de comunicație feroviară, transport în comun

Spa – Spații verzi aliniament

Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă

Sps – Spații verzi suspendate, spații verzi amenajate pe construcții

Ted – Echipare tehnico-edilitara

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023, in lucru) terenul studiat are uitatea de LCI – Zone de locuinte colective urbane mari (Peste 5 + 1N Supraterane, cu functiuni complementare.

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț  $T_c=0,7$  sec. și un coeficient seismic  $ag=0,16$  g.

## 2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUAȚIEI EXISTENTE

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- Documentația cadastrală, ridicare topografică, întocmită de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.;

- Studiu geotehnic, elaborat de S.C. ATELIER A S.R.L.;

- Studiu de oportunitate, elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;

Disfuncționalități ale zonei studiate:

- Canale existente deschise, ce sunt propuse spre întubare și amenajare spații verzi.
- Zone cu teren inundabil.





Prin studiile de fundamentare realizate pentru prezenta documentație se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate.

Schimbarea destinației se produce firesc, conform tendinței de extindere a subzonelor rezidențiale și reducerea platformelor pentru unități industriale din imediata vecinătate a cartierelor pentru locuințe individuale și colective.

În zona studiată sau în incinta cu propuneri nu există fenomene de risc natural.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețele de telecomunicații, energie electrică, și gaze naturale.

Rețelele edilitare în incinta parcelei se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

Din cunoștințele deținute în prezent, informații extrase din avizele obținute și discuțiile cu deținătorii de utilități, pe străzile adiacente amplasamentului, există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de bransament.

### **2.7.2. Canalizare menajeră**

Din cunoștințele deținute în prezent, informații extrase din avizele obținute și discuțiile cu deținătorii de utilități, pe străzile adiacente amplasamentului, există rețele de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va putea prelua apele uzate de pe parcelă.

### **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 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 și către canalul existent în zonă, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în 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.

### **2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

În proximitatea zonei studiate există sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune bransarea fiecărui imobil, după caz.

### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

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



### 2.7.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, fibră optică și telefonie, la care se va putea propune racordarea obiectivelor.

Disfuncționalități ale zonei studiate:

- Canale existente deschise, ce vor fi propuse spre intubare.
- Zone cu teren inundabil, 10% din suprafața totală a terenului.

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU

### 2.8.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

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

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții, pe terenul studiat.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

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

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

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

### 2.8.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zona este expusă riscurilor naturale, partea de est într-un procent de 10% a parcelei este inundabilă, margine la canalul existent deschis, care se va propune spre intubare și se vor amenaja spații verzi, circulații pietonale și piste de biciclete.

Terenul are stabilitatea asigurată.

## 2.9. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

### 2.9.1. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu există valori de patrimoniu.

### 2.9.2. POTENȚIALUL BALNEAR SAU TURISTIC AL ZONEI





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. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

## **2.10. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. ZONA FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, AMENAJARE SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE”.

Populația existentă în zonă nu este afectată de realizarea investiției.

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni mixte, cu funcțiuni rezidențiale locuințe colective, turism și funcțiuni pentru comerț, servicii și spații administrative.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este considerată oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiunilor prevăzute în P.U.G., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

S-a asigurat procedura de Informare și Consultare a publicului populației prin anunțuri publice, în faza de elaborare a propunerilor preliminare, și au fost înregistrate observații și sesizări la care s-a răspuns individual în perioada prevăzută pentru consultare, informații suplimentare privitor la modul de desfășurare a acestei proceduri regăsindu-se în Raportul Informării și Consultării Publicului Etapa a 2-a Nr. ad. 13945/A5/20.02.2024; Nr. ad. 13719/A5/20.02.2024 ; 40907/A5/09.05.2024.

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

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zone luate în studiu au fost următoarele:

Asigurarea necesarului de spații verzi.

Asigurarea accesurilor auto și pietonale la incinta studiată

Asigurarea necesarului de locuri de parcare

Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zona.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- Studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- Studiul de oportunitate.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Incinta studiată este pe str. Calea Aurel Vlaicu , Nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. și







R.L.U. aprobat (P.U.G. în vigoare, 1996), în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuințe individuale, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante.

Se vor respecta prevederile P.U.G. în vigoare, 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.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități, Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale
- ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult
- ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ
- ISs24 - subzonă construcții de sănătate
- Ist24 - subzonă construcții pentru turism
- C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf - subzonă căi de comunicație feroviară
- I - zona unităților industriale
- In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Conform U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- Orientarea față de punctele cardinale (Art. 8):

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimum de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă –subzonele LMr24a,b,c,d,e,f.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1<sup>1/2</sup>h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

- Amplasarea față de drumurile publice (Art. 9):

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;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructurii ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

Conform U.T.R. 24 (PUG in vigoare, 1996) Note: În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are uitatea de LCI – Zone de locuinte colective urbane mari (Peste 5 E + 1 N Supraterane), cu functiuni complementare.

### 3.3. ALTE SURSE DE INFORMATII 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.

### 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. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Un procent de 10% din suprafata terenului este zona inundabila, conform plansa U01 Analiza situatiei existente.

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 de locuințe colective 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 PROTECTIE IMPUSE

- Prezența liniei de electricitate de tensiune mică / medie impune respectarea unui culoar de siguranță și de protecție;
- Prezența canalului de desecare poate impune respectarea unui culoar de protecție de 2,00metri.

## 4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

### 4.1. TEMA PROGRAM





Tema stabilită este construirea unei zone rezidențiale cu funcțiuni mixte de locuințe colective, funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi și locuri de parcare, și realizarea amenajărilor aferente.

### **INDICATORI URBANISTICI, REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCționalĂ**

Incinta reglementată are suprafața de 24.193,00 mp conform C.F. nr. 310277.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice ;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului ;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren ;
- Stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi ;
- Rezolvarea circulațiilor pietonale.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții LM, LCI - locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:
  - Regim maxim de înălțime LM, LCI 2S+P+9E+PH, H max = 37,50 m;
  - Sc max = 8.467,55 mp, Scd max = 74.600,00 mp
  - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Construcții ISCo - Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite:
  - Regim maxim de înălțime P + Mezanin, H max = 7,00 m;
  - Sc max = 15.725,45 mp, Scd max = 31.450,70 mp.
  - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Spații verzi la sol amenajate min. 25,00% (min. 20,00 % la sol) \*
  - \*Masuri compensatorii spații verzi = 5,00 %
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 5,50m;
- Amenajarea accesurilor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

Incinta reglementată ca zonă funcțiuni mixte (locuire, servicii și comerț), în regim de înălțime maxim LM, LCI – LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+9E+PH, H MAX.= 37,50 m; ISCo - servicii și comerț H MAX. = 7,00 m, înălțimea maximă a construcției s-a stabilit prin avizul care s-a obținut de la Autoritatea Aeronautică Civilă, Nr.8793/07.06.2024. Accesul pe amplasament se va face de pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu Str. Fantanii și Str. Faurilor și încă două accese





în nordul parcelei din Str. Faurilor și Str. Fantanii, asigurând astfel o fluiditate a circulațiilor carosabile auto cât și a circulațiilor pietonale.

Funcțiunile complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a ciclștilor, parări și garaje publice, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

Unitati și subunitati functionale conform plansei U02 Reglementari Urbanistice :

Unitati functionale:

LM – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

LCI – Subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime

ISCo – Institutii servicii și comert, spatii administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;

Sps – Spatii verzi suspendate;

Spa – Spatii verzi aliniate;

Cc – Circulatii carosabile;

Cp – Circulatii pietonale

P – Platforme parari.

În zonă sunt interzise:

- Desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

- Amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;

- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului

- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parările și spațiile verzi;

Procent minim spații verzi: minim 25,00 % din suprafața terenului, respectând HCLMA nr. 572/2022; Din care min. 20,00 % spații verzi la sol și min. 5,00 % măsuri compensatorii.

Spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007; precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

- În conformitate cu prevederile Legii 24 / 2007 privind privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la momentul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26mp/locuitor (atât spații verzi private cât și publice) și minim 5% spații verzi publice (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri);





- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;

De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Număr minim locuri de parcare: În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 Normativ P 132-93; conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17, Art. 21, pentru locuințe colective, turism și zone de servicii și comerț, vor fi prevăzute după cum urmează:

Număr minim locuri de parcare pentru unități comerț și servicii conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafața vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedi exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafața desfasurata a constructiei la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00%.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun conform H.G. 525/1996 și Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utila sub 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utila care depaseste 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

#### 4.1.1. BILANȚ TERITORIAL

SITUAȚIA PROPUȘĂ: FUNCȚIUNI MIXTE : LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI,  
LOCURI DE PARCARE, DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE

FOLOSINȚA ȘI DESTINAȚIE TEREN C.F.. nr. 310277	P.O.T. PROPUȘ	
	mp	%
	24.193,00	100,00
LM, LCI - Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism	8.467,55	Max.35.00%





ISCo - Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ; Dală urbană, parcaje acoperite	15.725, 45	Max. 65.00%
Spații verzi (plantate la sol)	4838,60	Min. 20,00 %*
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	3628,95	Min. 15.00 %
*Masuri compensatorii spații verzi	1209,65	Min. 5,00 %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24.193,00</b>	<b>100,00</b>

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	PROPUȘ
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism	<b>35,00 %</b>
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, dală urbană, parcaje acoperite	<b>65,00 %</b>
Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	<b>3,80</b>
Regimul de înălțime maxim (H max.) Locuințe colective, funcțiuni complementare ( LM, LCI)	<b>2S+P+9E+PH, H max=37,50 m</b> S+P+5E, H Max = 18,50 m (C5-C9)
Regimul de înălțime maxim (H max.) Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ (ISCo), dală urbană, parcaje acoperite	<b>P+Mezanin, H max = 7,00 m</b>

- **Zona maximă de implantare construcții supratere și subterane.**

Zona maximă de implantare construcții supratere LM, ISCo – zonă cu funcțiuni mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, servicii și comerț, administrativ, dală urbană, parcaje acoperite și parcaje multietajate, se va realiza cu respectarea indicilor urbanistici, regimul de construire și retragerile obligatorii în incinta reglementată prin P.U.Z., R.L.U. și piese desenate U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare.

Zona maximă de implantare construcții supratere are o amprentă construită la sol de 18.275,00 mp din suprafața totală a terenului conform planșa U02 Reglementări Urbanistice, unde se vor amplasa construcții de funcțiuni mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, servicii și comerț, administrativ, platforme parcuri, dală urbană, parcaje acoperite, parcaje multietajate, circulații carosabile și circulații pietonale obligatorii.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limită de construibilitate, retrageri obligatorii, spații verzi obligatorii), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Zona maximă de implantare construcții subterane (2S) conform pieselor desenate U02, U03, U03\_1: suprafața construită maximă prevăzută pentru construcții subterane, platforme parcuri, spații tehnice este de SC= 24.193,00 mp, SCD = 48.386,00 mp.

- **Situația existentă :**

- P.O.T. existent = 0,00 %



- C.U.T. existent = 0,00
- S teren = 24.193,00 mp
- H.max. existent = 0,00 m
- Sc max. existent = 0,00 mp
- **Situația propusă :**
- P.O.T. max. Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism = 35,00%
- P.O.T. max. Funcțiuni complementare, servicii și comerț, dală urbană, parcaje acoperite = 65,00%
- C.U.T. max propus = 3,80
- Suprafață teren = 24.193,00 mp.
- H. max. Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism = 37.50 m ; 18,50 m
- H. max. Funcțiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite = 7,00 m
- SC max. Locuinte colective, functiuni complementare, turism. = 8.467,55 mp
- SC max. Functiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite = 15.725,45 mp.
- SCD max. Locuinte colective, functiuni complementare, turism = cca. 74.600,00 mp.
- SCD max. Functiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite = 31.450,90 mp.
- Spatii verzi la sol amenajate, min. 20,00 % \* = min. 4838,60 mp.
- \*Masuri compensatorii spatii verzi, min. 5,00 % = min. 1209,65

#### 4.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE - REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

Conform planșa anexă – U02 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE, se poate identifica o zonă funcțiuni mixte complementare: locuire colectiva si functiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite; cu regimul maxim de înălțime de 2S+P+9E+PH, H max. 37,50 m pentru locuinte colective si regimul maxim de inaltime P + Mezanin, H max. 7,00 m pentru servicii si comert .

Construcțiile noi propuse vor avea P.O.T. de maxim 35% pentru locuinte colective, functiuni complementare, turism si P.O.T. de maxim 65% pentru functiuni cimplementare, servicii si comert, turism, administrativ, dala urbana, parcaje acoperite, platforme parcari; și un C.U.T. de maxim 3,80.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul AACR Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8793 / 07.06.2024 obținut în etapa de avizare.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi.

Pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, se vor asigura cel puțin 1,5 locuri de parcare / apartament, ținând cont de faptul că pentru spațiile care au altă destinație decât cea de locuire parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare actual la nivel național (R.G.U. aprobat prin HG nr. 525 / 1996). Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului, la demisolul / subsolul construcțiilor sau in constructii multietajate dedicate.





De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. Numărul final al locurilor de parcare se va calcula conform prevederilor prezentului P.U.Z. și conform R.G.U. aprobat prin HCLM nr. 187/2024, în funcție de destinația clădirilor / spațiilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire.

În zona prevăzută cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, administrativ, turism și funcțiuni complementare se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru vizitatori și personal angajat, precum și căi de evacuare și intervenție în cazul situațiilor de urgență. Traficul pietonal va respecta normativele în vigoare și va avea prioritate în fața celui auto.

Amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public și privat adiacent. Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- Față de limita de proprietate Sudica înspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza o retragere de 12,50 m, conforma cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum de circulație, parcuri, alei pietonale, spații verzi, aliniament arbori.
- Față de limita de proprietate Nordica, se va realiza o retragere de 17,00 m, conforma cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fantanii și Str. Faurilor, accese incintă, parcuri aferente drumului, spații verzi, aliniament arbori.
- Față de limita de proprietate Estică, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 3,30 metri (NE) - 5,80 metri (SE) în care se vor amenaja spații verzi și circulații pietonale;
- Față de limita de proprietate Vestică, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 2,50 metri.

Se vor respecta retragerile prevăzute în planșa de reglementări urbanistice U02 Reglementări urbanistice, zonificare.

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor ( $H/2$ ), se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor ( $H/2$ ).

Aliniamentele față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate.

Se va respecta o retragere de minim 2,00 m față de canale care vor fi propuse spre intubare și amenajare cu spații verzi, alei pietonale.

Se va respecta o retragere de minim 15,00 m față de mijloc de transport în comun stație tramvai.

#### 4.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ



Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelul terenului natural este curpîns între 108,20 N.M.N. și 106,80 N.M.N.

Zona nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei.

Pe direcția de sud – nord, pe o lungime de aproximativ 30 m, CTN cota nivelmetrică a terenului variază între 108,40... 108,20 (S – Calea Aurel Vlaicu) – 106,80... 106,40 (N – teren incintă) N.M.N. Rezultă diferențe de cca. 1,40 m.

Din punct de vedere topografic, terenurile nu se prezintă cu disfuncționalități, astfel ca C.T.S. preconizat este de 107,50... 108,00 N.M.N.

În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde și parcaje.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

#### 4.3.1. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

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

- P.O.T. 35,00% Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism.
- P.O.T. 65,00 Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, dală urbană, parcaje acoperite.
- C.U.T. 3,80.

#### 4.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus pentru construcții de locuire colectivă, funcțiuni complementare, turism, va fi de maxim 2Subsoluri + Parter + 9 Etaje + Penthouse ; cu înălțimea maximă la cornișă de 37,50 m.

- 2S+P+9E+PH, H Max. = 37,50 m.

Regimul de înălțime propus pentru construcții cu funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, dală urbană, parcaje acoperite va fi de maxim Parter + Mezanin ; cu înălțimea maximă la cornișă de 7,00 m.

- 2S+P+Mezanin, H Max. = 7,00 m.

Regimul de înălțime propus pentru construcții de locuire colectivă, funcțiuni complementare, corpuri de clădiri aflate în nordul parcelei, C5, C6, C7, C8, C9 (coform planșe U02 Reglementări Urbanistice, U03 Mobilare Urbanistică) va fi de maxim Subsol (2S) + Parter + 5 Etaje.

- 2S+P+5E, H Max. 18,50 m.



Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul AACR Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8793 / 07.06.2024 obținut în etapa de avizare.

#### 4.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare directă la strazile Str. Fantanii și Str. Faurilor care fac legătura directă la Calea Aurel Vlaicu.

Amenajarea acceselor rutiere este realizată în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propun două accese dinspre Calea Aurel Vlaicu intersecție cu Str. Fantanii și Str. Faurilor și încă două accese în nordul parcelei din Str. Faurilor și Str. Fantanii care vor fi racordate la marginea straziilor existente prin curbe arc de cerc cu raze de 6.00 - 12.00 m, având latimi carosabile de 5.50 m respectiv 7.00 m (intrare / ieșire). Accesele vor fi folosite pentru intrare și ieșire de la obiectiv.

Transportul în comun se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, DN7E, cu stații de tramvai în apropierea amplasamentului, mai exact între limita parcela din sud și Calea Aurel Vlaicu.

Se propun zone pietonale noi în această zonă, racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente și amenajări spații verzi necesare.

Paralel cu Calea Aurel Vlaicu, DN7E, există linii de transport în comun tramvai, linii ce fac legătura între municipiul Arad și Zona Industrială Arad Vest. În zonă nu există amenajări specifice pietonilor, iar circulația ciclistă existentă se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, DN7E cât și pe Str. Fantanii, unde se vor face racorduri cu piste de biciclete noi necesare.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută lărgirea strazii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

- Într-o etapă viitoare faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Accesul rutier de intrare la parcarile interioare amplasate la nivelul parterului se va realiza prin cele 4 accese rutiere la parcela, două accese de la marginea strazii Calea Aurel Vlaicu, intersecție cu str. Faurilor și str. Fantanii, respectiv alte două accese în nordul parcelei, unul din Str. Faurilor și altul din str. Fantanii ce vor fi racordate la marginile propuse ale strazilor prin curbe de cerc cu razele de 6.00 – 12.00 m având latimi carosabile de minim 5,50 m, respectiv 7,00 m.

Accesul rutier de intrare / ieșire la parcarile prevăzute la subsoluri (2S) între corpurile C1-C4 se va face prin drumuri de 5,50 m lățime care se vor continua cu circulații rutiere la subsol de minim 7,00 m lățime.



#### 4.6. SPATII VERZI

Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement la sol într-un procent de minim 20,00%, cu măsuri compensatorii de minim 5,00 %, avându-se în vedere prevederile HG 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de locuire colectivă, servicii și comerț, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- În conformitate cu prevederile Legii 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la momentul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26mp/locuitor (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri);

- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;

- De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul:  $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$S_t$  = Suprafața terenului

$P\%$  = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu:  $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componenta vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul:  $N_{arbori} = S_v : S_{mp}$

Unde,

$N_{arbori}$  = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$S_{mp}$  = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu:  $2000 \text{ mp } (S_v) : 50 \text{ mp } (S_{mp}) = 40 \text{ buc } (N_{arbori})$

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii ( $m_c$ ) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatam de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul:  $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$S_t$  = Suprafața terenului

$P\%$  = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

$M_c$  = măsuri compensatorii







Exemplu:  $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

Calcul măsurii compensatorii (mc)

Exemplu:  $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)} \times 50\% = 150 \text{ mp (mc)}$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul:  $Sp = Sv \times P\%$

Unde,

$Sp$  = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

$Sv$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$  = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu:  $1000 \text{ mp (Sv)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sp)}$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;  
- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul:  $Sî = Sv \times P\%$

Unde,

$Sî$  = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

$Sv$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$  = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu:  $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiste din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul:  $Ap = Np : Lp$

Unde,

$Ap$  = Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

$Np$  = Numărul total de locuri de parcare amenajate

$Lp$  = Locuri parcare

Exemplu:  $100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi de minim 25%. (20% spații verzi la sol, 5% măsuri compensatorii)

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

#### 4.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

##### 4.7.1. ALIMENTAREA CU APĂ





În zona studiată propusă pentru reglementare există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Alimentarea cu apă potabilă în incintă se va realiza prin racordare la rețelele existente din zonă.

Se vor realiza bransamente de apă separate pentru locuințe colective și separat pentru serviciile complementare.

Consumul de apă din cadrul obiectivului propus va consta în principal din consum menajer și consum pentru igienizarea spațiilor.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de alimentare cu apă aflată pe Str. Faurilor, prin intermediul unei extinderi de rețea propusă și prin intermediul unor camine de bransament propuse pentru fiecare imobil în parte.

Caminele de bransament vor fi amplasate pe domeniul public și vor cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capac din fontă carosabil.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate. Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

În interiorul limitei de proprietate se va realiza o rețea de distribuție cu montaj îngropat în pământ, sub limita de îngheț până la rețelele interioare.

Montarea conductei se face într-o tranșee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat și manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

După realizarea instalațiilor se efectuează proba de presiune hidraulică, la 10 atm.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelelor de alimentare cu apă din PE-HD.

Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei (unor) *Cereri de bransare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori imputernicitul (imputernicitii) legal(i) și pe cheltuielile acestuia(acestora) și în baza unui *Aviz de Soluție Tehnică*.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incinta parcelei atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va putea face prin foraje individuale de mică adâncime (max. 15 - 20 m) 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.

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.

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 cu funcțiuni mixte (ISCo - servicii, comerț, turism, administrativ), pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, parcela va fi



echipată cu o gospodărie (sau mai multe) de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislației de incendiu în vigoare în funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin brânșamentul aferent parcelei.

Conform PUG în vigoare UTR 24, Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor, edilitare publice se realizează, de către investitor sau beneficiar, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

#### **4.7.2. CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ**

##### **Canalizare menajera:**

Racordul incintei din zona studiata la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradale se va realiza prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică existentă de canalizare menajera aflată pe Str. Faurilor, prin intermediul unei extinderi de rețea propusă și prin intermediul unor camine de racord propuse pentru fiecare imobil în parte.

Racordurile la rețeaua stradală se va realiza prin intermediul unor camine de racord, amplasate pe domeniul public. Căminele de racord se vor executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

În interiorul parcelei, apa menajera va fi preluată de la interiorul construcțiilor prin intermediul unor rețele de PVC-KG cu montaj îngropat sub limita de îngheț.

La intersecțiile conductelor și la schimbările de direcție se vor monta camine de vizitare de formă circulară, din material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperită peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă.

După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelilor de canalizare din PVC.

##### **Canalizare pluviala:**

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații, colectate de pe platformele carosabile cât și de pe cladirile din incinta studiată. În prezent parcela nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare pluvială existentă aflată pe Str. Faurilor.

Apele pluviale conventional curate colectate de pe învelitorile construcțiilor vor fi colectate și evacuate separat până la caminul de racord propus și la rețeaua stradală de canalizare pluvială existentă aflată pe Str. Faurilor.



Apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe drumurile de acces si parcuri vor fi colectate si evacuate separat pana la separatorul de hidrocarburi propus, cu by-pass, cu capacitatea de 10/70 l/s.

Sparatorul de hidrocarburi propus va respecta cerintele SR EN 858 si va avea urmatoarele

caracteristici tehnice:

- debit nominal 10 l/s
- debit total 70 l/s
- trapa de namol incorporata
- filtru coalescent

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atat Normele Europene EN858-1 cat si alte prevederi si standarde europene in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 si Anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apa pluviala tratata va fi descarcata caminul de racord propus si la reseaua stradala de canalizare pluviala existenta aflata pe Str. Faurilor.

Colectoarele stradale de canalizare ape pluviale vor fi prevazute cu camine de vizitare, amplasate la distanta maxima de 50-60m intre ele, precum si la fiecare schimbare de panta, diametru sau directie. Caminele de vizitare se propun a fi realizate de forma circulara, din beton sau material plastic si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Curatarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevazute cu cos de aluviuni.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și canalul existent în zonă 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 in sol prin puțuri absorbante.

**Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:**

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe stradă (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 funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevazut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent / propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare existent.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu funcțiuni mixte, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent / 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.

Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canale de desecare / irigații din împrejurimi.

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 și administratorului 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.

**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.

#### **4.7.3 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

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

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.).

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta, aflata pe Calea Aurel Vlaicu, pana la postul de transformare PROPUS pentru zona studiata. Alimentarea se va face de la postul de transformare cu o linie electrica suberana (LES) cu cabluri de tip CYAbY potejate in tuburi de protectie pana la blocurile de masura si protectie (BMP) PROPUSE.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distributie a energiei electrice, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare. Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul de energie electrică după eliberarea autorizației de construcție, în baza avizului tehnic de racordare.

Este interzisă executarea de sapaturi mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de LES, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stălpilor, ancore, prize de pamant, etc.

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între LES 0,4kv și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kv va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kv va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kv în caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile codului tehnic al rețelelor electrice de distribuție aprobat cu decizie anre nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către autoritatea națională de reglementare a energiei electrice București.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

Zona rezidențială 2S+P+9E+PH:

Corp C1 – C4:

$P_{\text{instal.}} = 4 \text{ Corpuri} * 700\text{kW} = 2800 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{abs.}} = 1400 \text{ kW}$

$I_c = 2200 \text{ A}$

Zona rezidențială S+P+5E:

Corp C5 – C9:

$P_{\text{instal.}} = 5 \text{ corpuri} * 420\text{kW} = 2100 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$



$P_{abs.} = 1050 \text{ kW}$

$I_c = 1700 \text{ A}$

Zona funcțiuni complementare, nerezidențial:

$P_{instal.} = 3 \text{ zone} \cdot 30 \text{ kW} = 90 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{abs.} = 45 \text{ kW}$

$I_c = 70 \text{ A}$

Zona incintă:

$P_{instal.} = 30 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{abs.} = 15 \text{ kW}$

$I_c = 24 \text{ A}$

**Măsura energiei electrice:**

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocurile de Masura și Protecție propuse, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de energie electrică local.

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.

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 elevatoarelor și a 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.

#### **4.7.4 TELECOMUNICAȚII**

Existența liniilor de telecomunicații în zonă va fi indicată prin aviz, iar la noile obiective propuse spre construire vor fi racordate la acestea.

#### **4.7.5 ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ**

Pentru parcela rezidențială confortul termic se va putea asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;

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

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

#### **4.7.6 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

#### **4.8 GOSPODĂRIE COMUNALĂ**







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

#### 4.9 PARCAJE

În jurul construcțiilor se vor realiza platforme de parcare pentru autovehicule mici, se vor amenaja alei pietonale, drumuri de incinta și piste de biciclete. La subsol (2S) se vor realiza platforme de parcare și circulații carosabile.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare în garaje sau platforme, în interiorul parcelei la sol și subsoluri, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform H.G. 525/1996 după cum urmează:

Număr minim locuri de parcare pentru unități comerț și servicii conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafața vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedi exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafața desfășurată a construcției la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00%.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun conform H.G. 525/1996 și Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterrane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Numărul de locuri de parcare necesare preconizate calculate conform HG nr. 525/1996, Normativ P 132-93; Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024 și conform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistica, U03\_1 Mobilare Urbanistica Subsol (2S), rezultă un total de cca. 675 locuri de parcare și cca. 450 apartamente pentru zona reglementată de Locuințe





colective, funcțiuni complementare, turism; și un total de cca. 45 locuri de parcare pentru instituții servicii și comerț, administrativ. Rezulta un total de cca. 720 locuri de parcare.

Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare) :

- formulă de calcul:  $A_p = N_p : L_p$

Unde,

$A_p$  = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

$N_p$  = Numărul total de locuri de parcare amenajate

$L_p$  = Locuri parcare

Exemplu:  $100 (N_p) : 6 (L_p) = 16,7 (A_p)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate.

Numărul de locuri de parcare necesare preconizate calculate conform HG nr. 525/1996, Normativ P 132-93 și Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024 și conform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistică, U03\_1 Mobilare Urbanistică Subsol (2S), rezultă un total estimativ de cca. 675 locuri de parcare și cca. 450 apartamente pentru zona reglementată de Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism; și un total de cca. 45 locuri de parcare pentru instituții servicii și comerț, funcțiuni complementare, administrativ. Rezulta un total de 720 locuri parcare.

Piese desenate U03 Mobilare Urbanistică, U03\_1 Mobilare Urbanistică Subsol (2S), reprezintă posibilități de mobilare cu respectarea reglementărilor prezentului P.U.Z., R.L.U. și piese desenate U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare.

Zona maximă de implantare construcții subterane (2S) conform pieselor desenate U02, U03, U03\_1 se întinde pe toată suprafața terenului : suprafața construită maximă prevăzută pentru construcții subterane (2S), platforme parări, spații tehnice este de  $SC = 24.193,00$  mp,  $SCD = 48.386,00$  mp.

În zona maximă de implantare construcții subterane este posibilă amplasarea a mai mult de 40% din numărul total al locurilor de parcare (Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17 ). De asemenea este posibilă amplasarea într-un procent minim de 25% (procent raportat la numărul total al locurilor de parcare) a parcarilor pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc (Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 21 ). De asemenea se pot amplasa parări în construcții multietajate dedicate.

Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17 pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 21 numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. într-un procent de minim 25%, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care



revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 m.

Numarul final de parcări și de apartamente se va definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C și se vor executa în baza P.Th. proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maxima, funcțiune / destinație, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

#### **4.10 PROTECȚIA MEDIULUI**

În urma analizei impactului posibil a fi 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.

**A. PROPUNERILE ȘI MĂSURILE DE INTERVENȚIE** - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studii 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 legal 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), 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 în zonă.

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 ;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante ;
- 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 fiecare incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, 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

Se vor amenaja spații verzi la sol înierbate, și cu plantații, într-un procent de minim 20,00%, cu masuri compensatorii de minim 5,00 %, avându-se în vedere prevederile HG 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de locuire colectivă și servicii și comerț, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;

- De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

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.

## **B. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI :**

### **B.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR, CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:**

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental : zgomot, noxe din traficul rutier.



Funcțiunea solicitată de investitor și propusă este de ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE.

Astfel prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației zonei, aferentă incintei care face obiectul investiției propuse, din zona pentru TEREN ARABIL în zona pentru FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE. Aceasta funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Incinta studiată care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată a SC. Ideal West Residence SRL și măsoară suprafața de 24.193,00 mp conform acte – Extras C.F. nr. 310277, și este liberă de construcții. Terenul este situat într-o zonă cu bune premise de dezvoltare de tip urban, care necesită o completare a infrastructurii și a funcțiunilor actuale.

În zona proximală studiată se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: străzi de categoria III în municipiu, drumuri de exploatare;
- Zone funcționale pentru unități locative, preponderent locuințe individuale, funcțiuni complementare, servicii și comerț și zona industriale;
- Zone cu terenuri agricole, terenuri arabile în intravilanul comunei cu construcții de tip grajd, sau libere de construcții cu interdicție de construire până la elaborarea de P.U.Z. sau P.U.D., respectiv zone cu terenuri cu construcții având destinație comercială și pentru depozitare;
- Canale de desecare și terenuri având alte destinații.

Terenul studiat nu este grevat de sarcini.

Conform P.U.G. Arad în vigoare incinta este încadrată în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință cu funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante ; unități și subunități : LM, LCI, ISCo. Astfel soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilitatilor pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

- b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificări de natură a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG ale municipiului în lucru.

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 pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva 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. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

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

• **APA**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor fi concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se vor elimina posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

În cazul în care din activitate rezultă ape uzate încărcate cu grăsimi rezultate de la procesarea alimentelor sau igienizarea spațiilor de depozitare, clădirile vor fi dotate cu separatoare de grăsimi supraterane. Separatoarele de grăsimi vor fi montate în imediata apropiere a surselor de grăsimi, sub chiuvete, pentru prevenirea solidificării acestora în conductele de canalizare.

• **AERUL**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei pot fi, în principal, cele legate de încălzirea spațiilor cu ajutorul cazanelor care funcționează pe gaze naturale și emisii de poluanți specific autovehiculelor.

Sursele de impurificare ale atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

Surse staționare dirijate – Pot exista emisii de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centrale termice.

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul drumurilor de acces la teren și al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum și în vecinătatea acestuia.

• **SOLUL**

Terenul pe care vor fi realizate obiectivele propuse a avut anterior o utilizare agricolă. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului și în prezent în zonă nu se desfășoară activități care să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

a. Surse specifice perioadei de execuție;

b. Surse specifice perioadei de exploatare;

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:







- Pierderea de produse petroliere de la vehiculele care circulă și staționează în incinta studiată.

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor din ambalaje, rezultate din procesele de producție, și menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect vor fi prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier pentru colectarea, deșeurilor de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producție și a deșeurilor menajere;

- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori și amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative și arbuști.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

#### • ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

a. Surse specifice perioadei de execuție;

b. Surse specifice perioadei de exploatare.

O sursă de zgomot și de vibrații pot fi cele generate de vehiculele care circulă în incintă, atât în perioada de execuție a obiectivelor cât și în perioada de exploatare.

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative.

Măsurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activității asupra zonelor învecinate vor viza organizarea incintei și a fluxului de autovehicule. Proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

#### • RADIAȚIILE

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța P.U.Z. 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 de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;

➤ Deșeuri din ambalaje și cele rezultate din procesele de producție;

➤ Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se vor prelua de către firme abilitate pentru reciclarea sau incinerarea acestora.



Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului și vizitatorilor, respectiv cele rezultate din ambalaje sau din procesele de producție, vor fi colectate selectiv în recipiente cu destinație specifică și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor sau depozitarea neconformă.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- 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 002/2002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

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.

În zona studiată propusă pentru reglementare există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Alimentarea cu apă potabilă în incintă se va realiza prin racordare la rețelele existente din zonă.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețele de canalizare se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002/2002.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii, drumuri, platforme auto și trotuare vor fi evacuate prin sisteme de jgheaburi, burlane și rigole și vor putea fi deversate în bazine de retenție sau restituite în sol, după caz, descărcând în canalul de desecare existent în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelilor existente în municipiu.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului se vor monta separatoare de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în rețele de canalizare pluvială se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001/2002.

- Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcției și pe perioada exploatării vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.



- Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare, și 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.

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de execuție și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și a apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, grăsimi, etc.).

## **B.2. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL AFECTATE, CU PRINVIRE ÎN SPECIAL LA:**

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul.

b) Natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.

c) Natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor – nu este cazul.

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

➤ Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

➤ Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – apreciem că nu se depășesc valorile limită.

➤ Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are formă neregulată, în suprafață totală de 24.193,00 mp conform acte – Extras CF și este liberă de construcții.

Incinta cu propuneri va fi ocupată cu construcții locuințe colective, funcțiuni complementare (LM, LCI) în proporție maximă de 35 %, și cu construcții de funcțiuni complementare, servicii și comerț (ISCo), în proporție maximă de 65%, corelat astfel cu

reglementările viitoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului și realizarea de spații verzi la sol obligatorii de minim 20% cu masuri compensatorii de minim 5%.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu e cazul.

#### CONCLUZII:

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în strategiile de amenajare teritorială, cu respectarea tuturor prevederilor actelor normative privind protecția mediului.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi de min. 20% din suprafața totală a terenului și masuri compensatorii de min. 5,00 %, cu respectarea Consiliului local al municipiului Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

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

#### 4.11 INCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277, Cad. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții locuire individuală, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

la Nord – Zone industriale și zone de locuințe individuale .

la Sud – Calea Aurel Vlaicu și zone industriale.

la Est – Strada Faurilor, Str. General Doda și zone locuințe individuale.

la Vest – Strada Fantanii și zone industriale și comerciale.

#### 4.12. CONDIȚII ȘI RESTRICTII IMPUSE DE AVIZATORI

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament și de principiu obținute în timpul elaborării prezentei documentații.

#### 4.13. 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.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestora nefiind corespunzător reglementată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând





cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.

Prin urmare, la nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează posibilitatea construirii unui fond locativ de calitate, care va contribui la extinderea zonei rezidențiale cu un ansamblu care va aduce un aport sporit de spații verzi amenajate și amenajări de agrement.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

#### **4.14. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITAȚIILE PUBLICE LOCALE**

Investitia cu privire la dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor edilitare, realizarea drumurilor de incinta, nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenului.

Într-o etapă viitoare faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării a unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsa pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

### **5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **5.1. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE**

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

- Realizarea bransamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă;
- Dotări de interes local – parcaje.
- Dotări de interes local – amenajarea spațiilor verzi.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

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

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1.80 m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m. Împrejmuirea este permisă doar către terenurile private.

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 împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

## 5.2. APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

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

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

Întocmit,  
arh Ela FALCĂ



Urbanism,  
arh. Gheorghe SECULICI  
R.U.R. – DE





**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

PROIECT NR. 580 / 2023

## VOLUM II

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R. L. U.)

AFERENT P.U.Z. ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE

**Amplasament:**

Jud. Arad, Municipiul Arad, Str. Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, CF. Nr. 310277 Arad, Nr. Cad.: 310277;  
UTR nr.24 Conform P.U.G in vigoare, zonă și subzone LM, ISCo – Zona cu funcțiuni mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare, dala urbană, parcaje acoperite.

## Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

### Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) 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.

(2) Acestea au fost stabilite prin piesele desenate U02 Reglementări Urbanistice.

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

- a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- b. 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;
- c. Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General (P.U.G.) referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).



(5) 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.

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

## **Art.2. Baza legală elaborării R.L.U.**

(1) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 actualizată în 2020
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- 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;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- 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;

- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Hotararea Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

(2) 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.

### Art. 3. Domeniul de aplicare

(1) 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.

(2) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (ISCo - funcțiuni complementare, servicii și comerț) și funcțiunea dominantă din zonă (locuire colectivă / individuală) și este prezentată în planșa U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare.

(3) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, din județul Arad.

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

- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată prin P.U.Z., conform temei program, și anume de zonă cu funcțiuni mixte – construire locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, în regim de înălțime 2S+P+9E+PH (H max. 37,50 m) și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, în regim de înălțime P+ Mezanin (H max. 7,00 m), amenajare spații verzi și locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, adaptarea infrastructurii, realizare accese și amenajări aferente; racordarea la rețelele edilitare existente și organizare de santier.

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, fiind păstrată funcțiunile admise aprobate în regulamentul aferent P.U.G. Arad în vigoare.

(7) Se propune reglementarea următoarelor tipuri de lucrări:

- Construcții pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:
  - Regim maxim de înălțime 2S+P+9E+PH, H max = 37,50 m
  - Sc max = 8.467,55 mp
- Construcții pentru funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, dală urbană, parcuri acoperite:
  - Regim maxim de înălțime 2S+P + Mezanin, H max = 7,00 m;
  - Sc max = 15.725,45 mp, Scd max = 31.450,90 mp.
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate ;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;

- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 5,50 m respectiv 7,00m cu doua sensuri;
- Amenajarea accesurilor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi la sol și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Modificarea funcțiunii terenului din zonă de curți - construcții în zonă mixtă destinată locuințelor colective, servicii și comerț cu funcțiuni complementare.

(8) Zona studiată are suprafața de 70.431,71 mp, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă

la:

- Amenajarea acceselor rutiere, intrare-ieșire cât și lărgirea drumurilor în Vest - Str. Fantanei care se propune de 7,00 m lațime și Est - Str. Faurilor care de asemenea se propune de 7,00 m lațime.
- Întubare canale aflate la marginea parcelei și amenajarea acestora cu spații verzi, alei pietonale, piste de biciclete.
- Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.
- Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivului studiat fiind prevăzută lărgirea strazii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.
- Într-o etapă viitoare faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.
- În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de folosință curți construcții în intravilan, căi de comunicație străzi și drumuri, alei pietonale.

(9) Incinta cu propuneri are suprafața de 24.193,00 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea întru construirea unei zone cu funcțiuni mixte – construire locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, în regim de înălțime 2S+P+9E+PH (H max. 37,50 m) și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, în regim de înălțime 2S+P+Mezanin (H max. 7,00 m), amenajare spații verzi și locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, adaptarea infrastructurii, realizare accese și amenajări aferente; racordarea la rețelele edilitare existente și organizare de șantier.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de locuire colectivă, fiind admise funcțiuni complementare acestea precum servicii și comerț, cu diferite dotări și anexe, spații tehnice, administrative, etc.

(10) Incinta studiată are suprafața totală de 24.193,00 mp, având în plan o formă neregulată. În prezent terenul cu CF. Nr.: 310277, nr. cad.: 310277 este liber de construcții.

(11) Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, deoarece respecta funcțiunea principală, cea de zonă rezidențială, dar și prin oferirea unor spații comerciale și servicii. Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol și subsol (2S), respectând regulile din HCLM 187/2024 cu circulații și accese carosabile de incintă.



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

(13) În contextul desființării parțial a zonei de spațiu verde din dreptul accesurilor propuse, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

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

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu, Str. Fantanii, Str. Faurilor, Str. General Doda.
- Incinta studiată se află pe Calea Aurel Vlaicu , Nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. și R.L.U. aprobat, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință cu funcțiune de locuire – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuințe individuale și colective, subzone unități de servicii și comerț, subzone unități industriale și depozite nepoluante.
- Conform U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități, Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

(15) 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.

## **Cap II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- Sistemizarea 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.

**Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

- (1) Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;

(2) Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute, conform Certificatului de Urbanism nr.1596 din 23 Oct. 2023.

(3) Au fost, astfel, obținute următoarele avize :

Nr. Crt.	Denumire document	Observatii, mentiuni si conditii tehnice impuse	Nr. Doc. / Data emiterii
1	Aviz de Oportunitate, Eliberat de Primaria Municipiului Arad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funcțiuni propuse : ZONA FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE în UTR 24 conform P.U.G. Arad ;</li> <li>Indicatori urbanistici propuși : Locuinte colective, functiuni complementare: - POT maxim propus 35,00 %; - CUT maxim 3,80; - Regimul de inaltime maxim propus 2S+P+9E+PH, cu o inaltime maxima de 37,50 metri. Funcțiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism (dala urbana si parcaje acoperite) : - POT maxim propus 65,00 %; - CUT maxim 3,80; - Regimul de inaltime maxim propus P+Mezanin, cu o inaltime maxima de 7,00 metri.</li> <li>Accesul auto/ pietonal se va realiza atât din strada Faurilor, aflată la est, cât și de pe strada Fantanii, aflată la vest.</li> <li>Soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate</li> <li>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.</li> <li>Se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public.</li> <li>Realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.</li> <li>Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 27 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.</li> <li>Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu</li> </ul>	<p>Nr. 65 / 21.12.2023</p> <p>Valabil pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr.1596 / Oct. 2023</p>



		completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.	
2	Acord de amplasament la faza PUZ – alimentare cu apă și canalizare, eliberat de Compania de Apă Arad S.A.	<p>Notă:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Avizarea amplasamentului la faza P.U.D. / P.U.Z. nu înlocuiește procedura DTAC de avizare (avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE) în vederea emiterii AC.</li><li>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.</li><li>În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad: Are în exploatare în zona rețele publice de apă potabilă, Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.</li><li>După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe plansa(ele) Dvs. Restituită(e) alaturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, pe grija beneficiarului / investitorului.</li></ul>	<p><b>Nr. 7159 / 12,03,2024</b></p> <p>Valabil pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr.1596 / Oct. 2023</p>
3	Aviz de amplasament favorabil, eliberat de Rețele Electrice Banat S.A.	<ul style="list-style-type: none"><li>Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*</li></ul> <p>AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI pentru faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 113394/13.05.2024 anexat; B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT; C. Se vor respecta: L 123/2012, ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ; E. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT; F. Distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (categ. C, D, E): balcon, fereastra(DESCHISA), terasa propusa a se construi si stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; G. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003; H. Distanța minima de apropiere masurata pe verticala intre partea superioara a imprejuririi propuse</p>	<p>Nr. 19606520 din 21/05/2024</p> <p>Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1596 / 23/10/2023, respectiv pana la data de 23/10/2025.</p>



	<p>a se construi (ingradiri metalice, spalieri) si conductorul inferior al LEA 0,4 kV la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003; I. Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m cf. PE 106/2003; J. Distanta masurata pe orizontala in zona de acces atat la traversare cat si la apropiere, intre stalpii LEA 0,4 kV si marginea drumului de acces, sa fie min. 0,2 m fata de bordura cf. PE 106/2003; K. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa, canalizare si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie de minim 2m (PE 106/2003). L. Distanta minima masurata pe orizontala (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); M. Distanta minima masurata pe orizontala (APROPIERE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); N. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; O. Distanta minima masurata pe orizontala (TRAVERSARE, APROPIERE) intre peretele conductei subterane de distributie gaz propusa a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV existenta sau orice element al prizei de pamant, va fi de 5m(2m cu acordul proprietarului de conducta), cf. PE 106/2003; P. La APROPIERE distanta minima masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterana de distributie gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV existenta sa fie mai mare decat inaltimea stalpului, cf. PE 106/2003; Q. La TRAVERSARE distanta minima masurata pe orizontala intre armaturile metalice (legate la pamant) supraterane ale conductei subterana de distributie gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si fundatia stalpului LEA 0,4 kV existenta, sa fie mai mare decat inaltimea stalpului, cf. PE 106/2003;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT asigura asistenta tehnica <b>Arad Municipal</b> suplimentara <b>nu e cazul la faza PUZ; **</b></li> <li>• Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT <b>Arad Municipal</b> cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura <b>nu e cazul la faza PUZ; **</b></li> <li>• Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.</li> <li>• In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.</li> </ul>	
--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă executia lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de munca.</li> <li>• <b>Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.</b> Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție <b>Rețele Electrice Banat S.A.</b> aviz tehnic de racordare**                      *** În zona de apariție a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție - DA                      *** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă - NU                      Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fisei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare. Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;</li> <li>• stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub forma de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de acordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.</li> <li>• încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;</li> <li>• încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;</li> <li>• punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;</li> <li>• emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;</li> <li>• punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;</li> </ul>                     În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de Utilizare                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin <b>Rețele Electrice Banat S.A.</b>, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinători de instalații, după caz).</li> <li>• <b>Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 1596 / 23/10/2023, respectiv până la data de 23/10/2025.</b></li> </ul> </li> </ul>	
--	--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"><li>• Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.</li><li>• Se anexează 2 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.</li></ul>	
4	Aviz de principiu, eliberat de DELGAZ Grid S.A.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avizul nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor.</li><li>• În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.</li><li>• Avizul este valabil 12 luni până la 18.03.2025</li></ul>	<b>Nr. 214573066 / 18.03.2024</b>  Valabil 12 luni de la data emiterii acestuia
5	Aviz favorabil, Eliberat de Orange Romania Communications S.A.	<ul style="list-style-type: none"><li>• În zona identificată prin planurile de situație atașate la CU nr. 1596/ 23.10.2023, S.C. Orange Romania Communications S.A. are amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare.</li><li>• Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a S.C. Orange Romania Communications S.A.. Pentru aceasta înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică la dl. Czegledi Tibor tel. 0760 246 914 tiber.czegledi@orange.com</li><li>• Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997</li><li>• Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor respectiv S.C. Orange Romania Communications S.A. .</li><li>• Dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la o unitate de specialitate întocmirea unei documentații tehnice pentru devierea/protecția instalațiilor proprietate S.C. Orange Romania Communications S.A. care să reglementeze această situație.</li><li>• În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.</li><li>• Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților S.C. Orange Romania Communications S.A..</li><li>• În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a</li></ul>	<b>Nr. 59 / 28.03.2024</b>  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.





		instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții S.C. Orange Romania Communications S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.	
6	Acord favorabil de protecție civilă la faza P.U.Z. eliberat de ISU "Vasile Goldis" al Județului Arad	<ul style="list-style-type: none"><li>Se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă.</li></ul>	Nr. 1922791/ 28.05.2024
7	Acord favorabil de securitate la incendiu, eliberat de ISU "Vasile Goldis" al Județului Arad	<ul style="list-style-type: none"><li>Se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu.</li></ul>	Nr. 1922790/ 28.05.2024
8	Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică	<ul style="list-style-type: none"><li>Proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.</li></ul>	Nr. 127/ 14.03.2024  Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.
9	Decizia etapei de încadrare, eliberată de APM Arad	<p>Condițiile de realizare a planului :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare ;</li><li>- Se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere / actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate ;</li><li>- Pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.</li></ul> <p><u>Protecția calității apelor :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 ;</li><li>- Apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în normativul NTPA 002 din H.G. nr. 188 / 2002, cu modificările și completările ulterioare.</li><li>- Apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr. 188 / 2002, cu modificările și completările ulterioare.</li></ul> <p><u>Protecția calității aerului :</u></p>	Nr. 10082 / 10.06.2024  Valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195 / 2005 aprobată prin Legea nr. 265 / 2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.



	<p>- 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) ;</p> <p>- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.</p> <p><u>Protecția calității solului și a subsolului :</u></p> <p>- se vor asigura condiții pentru stocarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;</p> <p>- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;</p> <p>- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).</p> <p><u>Gestionarea deșeurilor :</u></p> <p><u>In perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:</u></p> <p>- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme / pardoseli betonate cu acces către drumul de acces ;</p> <p>- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere ;</p> <p>- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie – carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului ;</p> <p>- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor ;</p> <p>- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr 92 / 2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17 /2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.</p> <p><u>Protecția biodiversității :</u></p> <p><u>- prin memoriul de prezentare al planului, este propusă o zonă verde amenajată pe o suprafață de 4838,60 mp și măsuri compensatorii spații verzi pe o suprafață de 1209,65 mp ;</u></p>	
--	---	--





		<ul style="list-style-type: none"> <li>- la curatarea amplasamentului nu se vor arde miristile, tufarisurile sau vegetatia ierboasa ;</li> <li>- deseurile vegetale rezultate in urma curatarii amplasamentului vor fi predate / transportate la statia de compost a municipiului Arad ;</li> <li>- pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, in vederea respectarii prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ;</li> <li>- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor ;</li> <li>- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.</li> </ul>	
10	<b>Aviz de principiu favorabil, eliberat de IPJ Arad – Serviciul Rutier</b>	<p>Cu respectarea urmatoarelor conditii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligativitatea prezentarii inainte de inceperea lucrarilor ce fac obiectul avizarii Politiei Rutiere a documentatiei privind inceperea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrarilor si a tehnologiei de executie, autorizatia de construire, denumirea societatii care va executa lucrarea precum si fotocopia certificatului unic de inregistrare al acesteia, perioada de executie, persoana responsabila cu datele de indentificare si contact, planul de management al traficului, conform "Normelor Metodologice Comune MAI/MT nr 1113/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumui" precum si taxa de avizare conform OG 128/2000 si o copie a prezentului aviz.</li> <li>• Prezentul aviz nu acorda dreptul de incepere a lucrarilor, este valbil 12, de la data emiterii.</li> </ul>	<p><b>Nr. 161.121 /16.03.2024</b></p> <p>Valabil 12 luni de la data emiterii.</p>
11	<b>Aviz favorabil de amplasament, eliberat de Compania de Transport Public Arad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Caracteristicile tehnice specifice ale investitiei: - Amplasament.</li> <li>➤ Fara conditii.</li> </ul>	<p><b>Nr. 229 / 27.03.2024</b></p> <p>Valabil 24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 1596 din 23.10.2023, respectiv pana la data de 23.10.2025.</p>
12	<b>Aviz de principiu eliberat de administrator</b>	1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;	<b>Nr.ad. 22100/Z1/ 20.05.2024</b>





	<b>drum Primaria Municipiului Arad</b>	<p>2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;</p> <p>3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;</p> <p>4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;</p> <p>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;</p> <p>6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502/2018,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1596 din 23.10.2023;</p> <p>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;</p> <p>8.Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
12	<b>Aviz favorabil, eliberat de Autoritatea Aeronautică Română Civilă</b>	<p>Avizul este conditionat de:</p> <p>1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;</p> <p>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. 1596 din 23.10.2023;</p> <p>3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 37,50 m, respectiv cota absolută maximă de 146,00 m (108,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 37,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);</p> <p>4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu 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;</p> <p>5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;</p> <p>6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;</p>	<p><b>Nr. 8793/ 07.06.2024</b></p> <p>Valabil 1 an de la data emiterii.</p>





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

#### Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

(2) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise).

- 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 evita umbrirea îndelungată ;

- Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

(3) Amplasarea față de drumurile publice:





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

**a. 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.

**b. 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.

**c. 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.

(4) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile:

Nu este cazul.

(5) Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

(6) Amplasarea față de aeroporturi:

Nu este cazul.

(7) Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat:

Nu este cazul.

(8) 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 planșe anexă U02 Reglementari Urbanistice, zonificarea este următoarea:

Unități și subunități funcționale:

LM – Zona rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

LCI – Subzona pentru locuinte cu regim mare de înălțime

ISCo – Instituții servicii și comerț, spații administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;

Sps – Spații verzi suspendate;

Spa – Spații verzi alinate;

Cc – Circulații carosabile;

Cp – Circulații pietonale

P – Platforme parcare.

(9) Retragerile minime prin reglementare P.U.Z. în parcela sunt:

- Față de limita de proprietate din zona de Sud a parcelei, înspre Calea Aurel Vlaicu, se propune o retragere conformă cu prevederile HG 525/1996 și a Codului Civil, de 12,50 metri în care se vor amenaja drum de circulație, parcuri, alei pietonale, spații verzi;

- Față de limita de proprietate din zona Nordica a parcelei, se propune o retragere conformă cu prevederile HG 525/1996 și a Codului Civil, de 17,00 metri, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fantanii și Str. Faurilor, accese incintă, parcare aferente drumului, spații verzi;





- Față de limita de proprietate Estică, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 3,30 metri (NE) - 5,80 metri (SE) ; în care se vor amenaja spații verzi și circulații pietonale;

- Față de limita de proprietate Vestică, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 2,50 metri.

(10) Amplasarea în interiorul parcelei:

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:
  - Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, păstrarea distanței de minimul 2,00m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
  - Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
  - Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 2,00m;
  - 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 distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

(11) Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul AACR Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8793 / 07.06.2024 obținut în etapa de avizare.

(12) Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejuririlor, rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare, a acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament. Împrejurirea se va face pe limita de proprietate.

## **Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

(2) Elementele geometrice ale străzilor:

În plan:

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, accesul la terenul studiat se va face din strada Calea Aurel Vlaicu, propunându-se un drum în partea nordică care să permită circulația între Str. Fantanii și Str. Faurilor.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpuri optime de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

Într-o etapă viitoare faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Racordurile drumurilor propuse către strazile Aurel Vlaicu, Str. Faurilor, Str. Fantanii, vor avea raza de minim 5m, iar racordurile acceselor în parcare interioară vor avea raza de cca. 3m. Latimea carosabilului de pe strada Faurilor și str. Fantanii va fi de 7.00 m; iar pe drumul de incintă ce face legătura între strazile menționate anterior, va fi de 7.00 m, iar în interiorul incintei, parcarilor, caile de circulație vor fi de 5.50m.

În profil longitudinal:

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

În profil transversal:

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 5.50 / 7.00 m;
- benzi de circulație curente: min. 2 x 2.75 / 2 x 3.50m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;

#### (3) Structura rutieră:

Structura rutieră adoptată a fost dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se vor realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment C16/20, de 15x25x100 cm sau similare, montate denivelat pe o fundație din beton de ciment C16/20. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton de ciment de 8x20x100 cm sau similare. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

#### (4) Siguranța circulației:

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

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.

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

#### (5) Utilizări permise:

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

(6) 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.

(7) Utilizări interzise:

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

(8) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

Circulații carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, drumuri de 5,50m / 7,00 m latime pentru două benzi de circulație, unde au acces doar autovehicule cu un tonaj de maxim 3.5t.

### **Art. 8 Reguli cu privire la echiparea edilitară**

(1) 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.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea acceselor propuse în zonă.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :

- Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețelele existente din zonă.
- Bransarea și racordarea obiectivului/ obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/ sau canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei (unor) *Cereri de bransare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori imputernicitul (imputernicitii) legal(i) și pe cheltuielile acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
- 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, în întregime.

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

(3) **Reguli privind alimentarea cu apă potabilă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețelele de apă existente din zonă și de la rețele propuse pentru obiectiv.

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

Se vor realiza bransamente de apă separate pentru locuințe și separat pentru serviciile complementare.

Consumul de apă din cadrul obiectivului propus va consta în principal din consum menajer și consum pentru igienizarea spațiilor.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de alimentare cu apă aflată pe Str. Faurilor, prin intermediul unei extinderi de rețea propusă și prin intermediul unor camine de bransament propuse pentru fiecare imobil în parte.





Caminele de bransament vor fi amplasate pe domeniul public si vor cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capac din fontă carosabil.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate. Conductele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

In interiorul limitei de proprietate se va realiza o rețea de distributie cu montaj ingropat in pamant, sub limita de inghet pana la rețelele interioare.

Montarea conductei se face într-o tranșee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat si manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. In rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

Dupa realizarea instalatiilor se efectueaza proba de presiune hidraulica, la 10 atm.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelilor de alimentare cu apă din PE-HD.

Reguli privind stingerea incendiilor:

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 parcela va fi echipată cu o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislației de incendiu în vigoare în funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

- Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru gospodărie de incendiu va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă.

#### **(4) Reguli privind canalizarea menajeră**

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa in rețeaua de canalizare menajera a Municipiului Arad.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publica existenta de canalizare menajera aflata pe Str. Faurilor, prin intermediul unei extinderi de rețea propusa si prin intermediul unor camine de racord propuse pentru fiecare imobil in parte.

Racordurile la rețeaua stradala se va realiza prin intermediul unor camine de racord, amplasate pe domeniul public. Căminele de racord se vor executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

In interiorul parcelei, apa menajera va fi preluata de la interiorul constructiilor prin intermediul unor rețele de PVC-KG cu montaj ingropat sub limita de inghet.

La intersectiile conductelor si la schimbarile de directie se vor monta caminte de vizitare de forma circulara, din material platic si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm si acoperita peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.







După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă.

După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelelor de canalizare din PVC.

Apele uzate menajere din subsoluri vor fi evacuate prin pompare la conductele de canalizare menajera propuse în incinta.

Se vor folosi statii de pompare tip Lift, montate pe conductele de canalizare.

**(5) Reguli privind canalizarea pluvială :**

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zona.

Apele pluviale conventional curate colectate de pe invelitorile construcțiilor vor fi colectate și evacuate separat până la caminul de racord propus și la rețeaua stradală de canalizare pluvială existentă aflată pe Str. Faurilor.

Apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe drumurile de acces și parcuri vor fi colectate și evacuate separat până la separatorul de hidrocarburi propus, cu by-pass, cu capacitatea de 10/70 l/s.

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta cerințele SR EN 858 și va avea următoarele caracteristici tehnice:

- debit nominal 10 l/s
- debit total 70 l/s
- trapa de namol incorporată
- filtru coalescent

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apa pluvială tratată va fi descărcată caminul de racord propus și la rețeaua stradală de canalizare pluvială existentă aflată pe Str. Faurilor.

Colectoarele stradale de canalizare ape pluviale vor fi prevăzute cu cămine de vizitare, amplasate la distanță maximă de 50-60m între ele, precum și la fiecare schimbare de pantă, diametru sau direcție. Căminele de vizitare se propun a fi realizate de formă circulară, din beton sau material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Curățarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevăzute cu cos de aluviuni.

După cum se știe, terasele inverzite au o rată mare de retenție a apei în cazul ploilor torențiale, și nu vor supraaglomera rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi canalizate în separatoarele de hidrocarburi și nisip și evacuate gravitațional în rețele exterioare de canalizare pluvială propuse în zona.

**(6) Reguli privind alimentarea cu energie electrică:**

Se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în Municipiul Arad.

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.





Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta, aflata pe Calea Aurel Vlaicu, pana la postul de transformare PROPUS pentru zona studiată. Alimentarea se va face de la postul de transformare cu o linie electrica subterana (LES) cu cabluri de tip CYAbY protejate in tuburi de protectie pana la blocurile de masura si protectie (BMP) PROPUSE.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distributie a energiei electrice, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare. Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul de energie electrică după eliberarea autorizației de construcție, în baza avizului tehnic de racordare.

Este interzisă executarea de sapaturi mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de LES, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stălpilor, ancore, prize de pamant, etc.

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între LES 0,4kv și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kv va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), conform NTE 007/08/00;

Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4kv va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kv în caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasuflători, conform I6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile codului tehnic al rețelelor electrice de distribuție aprobat cu decizie anre nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către autoritatea națională de reglementare a energiei electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

Zona rezidențială 2S+P+9E+PH:

Corp C1 – C4:

$P_{\text{instal.}} = 4 \text{ Corpuri} * 700\text{kW} = 2800 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{abs.}} = 1400 \text{ kW}$

$I_c = 2200 \text{ A}$

Zona rezidențială S+P+5E:

Corp C5 – C9:

$P_{\text{instal.}} = 5 \text{ corpuri} * 420\text{kW} = 2100 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{abs.}} = 1050 \text{ kW}$

$I_c = 1700 \text{ A}$

Zona funcțiuni complementare, nerezidențială:

$P_{\text{instal.}} = 3 \text{ zone} * 30\text{kW} = 90 \text{ kW}$





$K_s = 0,50$

$P_{abs.} = 45 \text{ kW}$

$I_c = 70 \text{ A}$

Zona incinta:

$P_{instal.} = 30 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{abs.} = 15 \text{ kW}$

$I_c = 24 \text{ A}$

Măsura energiei electrice:

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocurile de Masura si Protectie propuse, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de energie electrica local.

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

**(7) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor:**

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

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

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

**(8) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică :**

Se va realiza cu centrala termica legata la rețeaua de gaz a orasului sau prin intermediul centralelor electrice sau prin alte metode posibile in zona.

**(10) Reguli privind proprietatea 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.

**(11) Masuri de protectia muncii si P.S.I.**

a) Masuri pentru perioada de executie :





Executarea și exploatarea lucrărilor prevăzute în prezenta documentație, nu crează pericole sau riscuri pentru persoanele participante la procesul de muncă și nu necesită dotarea cu mijloace suplimentare de protecție, respectând prevederile OH-SAS 18001 :2004, încadrându-se în sistemul de management integrat de calitate - mediu - securitate și sănătate în muncă. Starea de securitate și sănătate în muncă se va asigura prin echipamente tehnice moderne, tehnologii noi și echipament individual de protecție.

Executantul va respecta întocmai instrucțiunile de manevrare, instalare, PIF, de comandă, de întreținere, specificațiile tehnice și fișele tehnologice de montaj (după caz) livrate de către furnizor odată cu echipamentul. Lucrările se pot realiza respectându-se prevederile IPSSM-01/2007 "Instrucțiuni proprii de securitate și sănătate în muncă pentru instalații electrice în exploatare" și PE006/81 „Instrucțiuni generale de protecția muncii pentru centralele MEE". La începerea lucrărilor se va verifica dacă prevederile proiectului corespund cu situația de pe teren la data respectivă, în caz contrar se va lua legătura cu proiectantul pentru stabilirea soluției și completării măsurilor impuse de noua situație.

Se vor avea în vedere în mod special următoarele:

- scoaterea de sub tensiune, verificarea lipsei acestora și legarea la pământ a instalațiilor la care se lucrează sau a celor aflate în apropiere.
- montarea de plăci avertizoare.
- îngrădiri de protecție.
- se va acorda o atenție deosebită delimitării zonelor de lucru și a celor protejate.
- se interzice admiterea la lucru a personalului dacă nu este echipat corespunzător.
- se va verifica valoarea rezistenței prizelor de punere la pământ; în cazul în care aceasta nu corespunde cu valoarea proiectată, se va cere proiectantului soluția de remediere.
- înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercare, se va controla dacă toate lucrările au fost terminate și oamenii evacuați de la locul de muncă.

Pentru prevenirea accidentelor se vor respecta toate NPM-urile aflate în vigoare la data execuției lucrărilor.

b) Măsuri pentru perioada de punere în funcțiune și exploatare de probă :

Înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercări se va controla dacă toate lucrările au fost terminate și oamenii evacuați de la locul de muncă.

În perioada de punere în funcțiune și exploatare de probă, răspund pentru aplicarea normelor de protecția muncii, comisiile indicate în regulamentul de exploatare.

## **Art. 9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor**

### **(1) 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.

Nu se vor face parcelari.

### **(2) Înălțimea construcțiilor :**

Regimul maxim de înălțime propus este de 2S+P+9E+PH, respectiv înălțimea maximă propusă a construcțiilor este de 37.50 m.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este în conformitate cu avizul A.A.C.R. obținut în etapa de avizare.

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.

### (3) Aspectul exterior al construcțiilor :

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

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

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

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei 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 pastişele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri, griuri colorate, natur, ocru, gama culori calde; culori armonizate în general.

Acoperișul poate să fie în panta sau de tip terasă în cazul tuturor zonelor.

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

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda. Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tablă sau bituminoasă.

Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, maro) sau monocrome (alb, gri, negru).

## **Art.10 Reguli privind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)**

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

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

Zona cu funcțiuni mixte – Locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.

P.O.T. maxim locuințe colective, funcțiuni complementare, turism, administrativ = 35,00%;





P.O.T. maxim funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, dala urbană, parcaje acoperite, platforme = 65%;

C.U.T. maxim=3.80

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

### **Art. 11 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

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

În contextul desființării zonei de spațiu verde din dreptul accesurilor propuse, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

(2) Având în vedere că pe terenul studiat se propun construcții cu funcțiuni mixte, suprafața spațiului verde se va calcula astfel:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- De asemenea se recomandă, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

(3) Se vor amenaja spații verzi la sol într-un procent de minim 20,00%, cu măsuri compensatorii de 5,00%, avându-se în vedere prevederile HCLM 572/2022 actualizată pentru funcțiunea de locuire colectivă și servicii și comerț, turism, administrativ, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

(4) În zonele verzi pentru agrement se admite realizarea construcțiilor pentru agrement, regim maxim de înălțime P (parter):

- Parc prevăzut cu loc de joacă pentru copii, locuri de stat;
- Terenuri pentru sport în aer liber : pistă de alergat și pentru biciclete, zone amenajate cu echipamente de fitness, mese pentru șah, mese pentru tenis de masă, terenuri volei, parc pentru skate sau role, ș.a. ;
- Parc împrejmuit pentru animale de companie ;
- Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru agrement.

(5) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul:  $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$S_t$  = Suprafața terenului





P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu:  $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul:  $N_{arbori} = S_v : S_{mp}$

Unde,

$N_{arbori}$  = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$S_{mp}$  = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu:  $2000 \text{ mp (Sv)} : 50 \text{ mp (Smp)} = 40 \text{ buc (Narbori)}$

c) Măsurii compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsurii compensatorii ( $m_c$ ) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsurii compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul:  $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$S_t$  = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

$M_c$  = măsurii compensatorii

Exemplu:  $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

Calcul măsurii compensatorii ( $m_c$ )

Exemplu:  $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)} \times 50\% = 150 \text{ mp (mc)}$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul:  $S_p = S_v \times P\%$

Unde,

$S_p$  = Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu:  $1000 \text{ mp (Sv)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sp)}$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul:  $S_i = S_v \times P\%$

Unde,

$S_i$  = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu:  $1000 \text{ mp (St)} \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul:  $A_p = N_p : L_p$

Unde,





Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu:  $100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

(6) Se va asigura un Procent minim de spații verzi: minim 25,00 % din suprafața terenului (minim 20,00 % spații verzi la sol și minim 5,00 % masuri compensatorii), respectând HCLMA nr. 572/2022, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, conform Anexei nr. 6 din R.G.U. aprobat cu HGR 525/1996;

La momentul mobilării și amenajării cu locuri de stat a parcului, precum și a amenajării locurilor de joacă pentru copii se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu) ;

Amplasamentul locurilor de joacă pentru copii: în cadrul zonei definită pentru agrement, în imediata vecinătate a zonelor pentru locuit ;

Se va asigura un Procent minim de spații verzi și teren liber care să permită permeabilitatea apei în sol.

(7) Împrejmuiri:

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1.80 m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m. Împrejmuirea este permisă doar către terenurile private.

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.

În cadrul împrejmuirii stradale va fi inclusă o nișă pentru mascarea cutiei de branșament gaz.

Este recomandată renunțarea la împrejmuirile spre frontul stradal, însă trebuie prevăzută o zonă pentru amplasarea mascată a cutiei de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică, a pubelei pentru gunoi. Cutia poștală va fi amplasată pe limita de proprietate de la stradă.

## **Art. 12 Reguli cu privire la parcaje**

(1) Număr minim locuri de parcare pentru unități comerț și servicii conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafața vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedi exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafața desfasurată a construcției la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minimum 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00%.







(2) Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:

Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

(3) Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol / subsol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea; pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atât în incinta la sol, cât și la subsol (max. 2S).

(4) Numărul de locuri de parcare necesare preconizate calculate conform HG nr. 525/1996, Normativ P 132-93; Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024 și conform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistică, U03\_1 Mobilare Urbanistică Subsol (2S), rezultă un total de cca. 675 locuri de parcare și cca. 450 apartamente pentru zona reglementată de Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism; și un total de cca. 45 locuri de parcare pentru instituții servicii și comerț, administrativ. Rezultă un total de cca. 720 locuri de parcare.

Piese desenate U03 Mobilare Urbanistică, U03\_1 Mobilare Urbanistică Subsol (2S), reprezintă posibilități de mobilare cu respectarea reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., conform piesei desenate U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare.

Zona maximă de implantare construcții subterane (2S) conform pieselor desenate U02, U03, U03\_1 : suprafața construită maximă prevăzută pentru construcții subterane, platforme parcare, spații tehnice este de  $SC = 24.193,00$  mp,  $SCD = 48.386,00$  mp.

În zona maximă de implantare construcții subterane este posibilă amplasarea a mai mult de 40% din numărul total al locurilor de parcare (Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17 ). De asemenea este posibilă amplasarea într-un procent minim de 25% (procent raportat la numărul total al locurilor de parcare) a parcarilor pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc (Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 21 ). De asemenea se pot amplasa parcare în construcții multietajate.

Numărul de parcare și de apartamente se va definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C și se vor executa în baza P.Th. proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

(5) Conform CAP. II, Art. 21 din Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. într-un procent de minim 25%, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 m.



### Cap. III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zonă cu funcțiuni mixte – zona rezidențială cu locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare., regim de înălțime 2S+P+9E+PH H MAX 37,50 m pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, turism, 2S+ P + MEZANIN ; H max 7,00 m pentru servicii și comerț, administrativ, turism,.

#### Art. 13 Bilat teritorial

##### (1) Situația propusă:

Zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, instituții de servicii și comerț, administrativ, amenajare platforme parcuri, amenajare spații verzi, dală urbană, parcaje acoperite, parcaje multietajate, circulații carosabile și circulații pietonale.

FOLOSINȚA ȘI DESTINAȚIE TEREN C.F.. nr. 310277	P.O.T. PROPUȘ	
	mp	%
	24.193,00	100,00
LM, LCI - Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism	8.467,55	Max.35.00%
ISCo - Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ; Dală urbană, parcaje acoperite	15.725, 45	Max. 65.00%
Spații verzi (plantate la sol)	4838,60	Min. 20,00 %*
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	3628,95	Min. 15.00 %
*Masuri compensatorii spații verzi	1209,65	Min. 5,00 %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24.193,00</b>	<b>100,00</b>

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	PROPUȘ
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism	<b>35,00 %</b>
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, dală urbană, parcaje acoperite	<b>65,00 %</b>
Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	<b>3,80</b>
Regimul de înălțime maxim (H max.) Locuințe colective, funcțiuni complementare ( LM, LCI)	<b>2S+P+9E+PH, H max=37,50 m</b> S+P+5E, H Max = 18,50 m (C5-C9)
Regimul de înălțime maxim (H max.) Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ (ISCo), dală urbană, parcaje acoperite	<b>P+Mezanin, H max = 7,00 m</b>

##### (2) Zona maximă de implantare construcției supratere și subterane :

Zona maximă de implantare construcției supratere LM, ISCo – zonă cu funcțiuni mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, servicii și comerț, administrativ, dală urbană, parcaje acoperite și parcaje multietajate, se va realiza cu respectarea indicilor urbanistici, regimul de



construire și retragerile obligatorii în incinta reglementată prin P.U.Z., R.L.U. și piese desenate U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare.

Zona maximă de implantare construcții supratereane are o amprentă construită la sol de 18.275,00 mp, din suprafața totală a terenului, unde se vor amplasa construcții de funcțiuni mixte, locuințe colective și funcțiuni complementare, turism, servicii și comerț, administrativ, platforme parcuri, dală urbană, parcaje acoperite, parcaje multietajate, circulații carosabile și circulații pietonale obligatorii.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specifici indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limită de construibilitate, retrageri obligatorii), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Zona maximă de implantare construcții subterane (2S) conform pieselor desenate U02, U03, U03\_1: suprafața construită maximă prevăzută pentru construcții subterane, platforme parcuri, spații tehnice este de SC= 24.193,00 mp, SCD = 48.386,00 mp.

#### Art. 14 Zonificarea funcțională

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă cu funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă.
- (2) Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform piese desenate U02. Reglementări Urbanistice – zonificare / RLU și conform U.T.R. 24 (P.U.G. în vigoare, 1996) :

Unități :

- L.M. – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri de înălțime
- L.Mr24a,b,c,d,e,f - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- ISCo – Subzonă instituții, servicii, comerț, funcțiuni complementare

Subunități:

- Cc – Circulații carosabile
- Cci – Circulații carosabile incintă
- Cp – Circulații pietonale și piste biciclete
- P – Platforme parcuri
- Cf – Subzonă căi de comunicație feroviară, transport în comun
- Spa – Spații verzi aliniament
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă
- Sps – Spații verzi suspendate, spații verzi amenajate pe construcții
- Ted – Echipare tehnico-edilitară

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are unitatea de LCI – Zone de locuințe colective urbane mari (Peste 5 + 1N Supratereane), cu funcțiuni complementare.

- (3) Funcțiuni complementare admise zonei: administrative, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, dala urbană, parcaje acoperite, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

a) Utilizare funcțională :





Utilizări permise : Construcții destinate funcțiunilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:

- sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- spații pentru activități manufacturiere;
- spații pentru profesii libere;
- spații de cazare în regim hotelier;

Utilizări admise cu condiții : Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

Interdicții definitive :

- Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelilor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor.
- Depozite de deșeuri.

Dotări ale incintelor propuse: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor cu funcțiuni mixte.

(4) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (conform piesa desenată U02 Reglementari Urbanistice, Zonificare) :

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta următoarele principii privind:

(5) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise):

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit;

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

(6) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare.
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de această categorie.



**(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, împrejurimi etc.) Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

**(8) Amplasarea în interiorul parcelei:**

- Față de limita de proprietate Sudica inspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza o retragere de 12,50 m, conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum de circulație, parcuri, alei pietonale, spații verzi, aliniament arbori.
- Față de limita de proprietate Nordica, se va realiza o retragere de 17,00 m, conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fantanii și Str. Faurilor, accese incinta, parcuri aferente drumului, spații verzi, aliniament arbori.
- Față de limita de proprietate Estică, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 3,30 metri (NE) - 5,80 metri (SE) în care se vor amenaja spații verzi și circulații pietonale;
- Față de limita de proprietate Vestica, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 2,50 metri.

Se vor respecta retragerile prevăzute în planșa de reglementări urbanistice U02 Reglementări urbanistice, zonificare.

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor ( $H/2$ ), se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor ( $H/2$ ).

**(9) Amplasarea față de vecinătăți:**

Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus.

**(10) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii****- Accese carosabile și pietonale:**

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

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din str. Calea Aurel Vlaicu, str. Fantanii, Str. Faurilor în circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturismele clienților, persoanelor cu dizabilități, grupurilor „părintele și copilul”, personalului și, nu în ultimul rând, pentru aprovizionare.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 5 km/h.



(11) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente:

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară, după caz: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfășurările ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

a) Realizarea de rețele edilitare:

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în întregime 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.

b) 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 Arad. 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 bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

(12) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor (conform Cap. II, Art. 9 din prezentul R.L.U.):

Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus :

Pentru zona identificabilă regimul maxim de înălțime propus este de 2S+P+9E+PH. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă a construcțiilor este de maxim 37,50 m față de CTS (cota terenului sistematizat). Conform plansei "U02 Reglementari Urbanistice, U03 Mobilare Urbanistica" pentru corpurile de clădiri C5-C9 regimul de înălțime este de 18,50 metri.

(13) Aspectul exterior al construcțiilor (conform Art. 9, 3 din prezentul R.L.U.):

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

(14) Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.):





Procentul de ocupare al terenului este de maxim 35,00% pentru Locuinte colective, functiuni complementare, turism și maxim 65% pentru Functiuni complementare, servicii si comert, administrativ, turism, dala urbana, parcaje acoperite.

(15) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje :

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

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.

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

Numar minim locuri de parcare pentru unități comert și servicii conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafata vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedi exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafata desfasurata a constructiei la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00%.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun conform H.G. 525/1996 și Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utila sub 100 mp;
- 1,5 loc parcare / unitate locativă
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utila care depaseste 100 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atat in incinta la sol, la subsol, cat si la nivelul parterului care va fi destinat in totalitate parcajelor automobilelor.

Numărul de locuri de parcare propus este: locuri de parcare necesare preconizate: Un total de cca. 675 locuri de parcare pentru Locuinte colective, functiuni complementare, turism, si un total de cca. 45 locuri de parcare pentru institutii servicii si comert, din care cca. 18 pentru servicii si comert parcare clienti, cca. 25 locuri parcare personal, 2 loc parcare stationare marfa (tonaj maxim de 3.5t). Rezulta un total de cca. 720 locuri de parcare.





Prin prezenta propunere de posibilitate de mobilare (coform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistica, U03\_1 Mobilare Urbanistica Subsol (2S)) s-au realizat:

Conform OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respective vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**(16) Reguli cu privire la spații verzi:**

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

Având în vedere că pe terenul studiat se propun construcții cu funcțiuni mixte, suprafața spațiului verde se va calcula astfel:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de protecție față de drumurile interioare parcelei studiate) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte). Spațiul verde corespunzător terenului studiat va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia.

Se impune o suprafață verde amenajată la sol minimă de 20,00% din suprafața totală a terenului cu măsuri compensatorii de 5,00 %, un total de minim 25,00% spații verzi din suprafața totală a terenului, conform HCLM 572/2022. În cazul în care se va propune la nivelul parterului o parcare interioară, se recomandă amenajarea unui spațiu verde amenajat la nivelul etajului 1, peste dala urbană creată.

**(17) Reguli cu privire la împrejurimi:**

Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1.80m și socul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de maxim 60m.

Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale incintei pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1.80m. Se recomandă ca împrejuririle 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 împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Se permite construirea împrejuririlor doar către terenurile private învecinate.

## **Cap. IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

(1) Destinația propusă (funcțiuni mixte : construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, amenajare spații verzi și locuri de parcare, se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

(2) 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 verzi ca promenadă, ce va constitui un ambient plăcut și un pol de interes atât pentru rezidenții zonei propuse, cât și pentru locuitorii din vecinătate.





(3) Din considerente funcționale propunerea este oportună, ameliorând calitatea spațiului urban prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran, neutilizată încă la potențialul maxim, și crearea unui ansamblu rezidențial cu zone extinse de spații verzi amenajate.

(4) Se va respecta OMS 119/2014, respectiv articolul 5 și articolul 11 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației, atât față de zonele rezidențiale existente, cât și față de parcelele de locuire propuse.

(5) Se observă că unitățile cu alte funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei cu funcțiuni mixte propuse, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

(6) În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premize pentru dezvoltarea complexului rezidențial propus.

(7) S-a stabilit o singură zonă funcțională de – Funcțiuni mixte : Locuințe colective, funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare, dala urbană și parcaje acoperite, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 24 a P.U.G.-ului aprobat.

Întocmit,  
arh. Falca Ela



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





# PLAN DE ACȚIUNE

## IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) <b>ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE:</b> <b>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI PARCARE</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	JUD. ARAD, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 284
<b>BENEFICIAR:</b>	IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	PRO ARHITECTURA S.R.L.
<b>NUMĂR PROIECT:</b>	580/2023
<b>DATA ELABORĂRII:</b>	2023-2024
<b>FAZA PROIECTARE:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</b> <b>ETAPA 3 – ELABORAREA PROPUNERILOR FINALE</b>

### 2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru realizarea investiției propriu-zise și cheltuieli de exploatare, cheltuite pentru amenajarea de accese carosabile 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 vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora documentațiile tehnice pentru obținerea Autorizațiilor de Construire și 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 locuințe colective și funcțiuni complementare, instituii servicii și comerț, zone de agrement, spații verzi, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă ;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi;
- Drumuri de incintă, minim 5,50m și 7,00m;
- Iluminat;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.



- Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI ȘI LOCURI PARCARE
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

**Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:**

DENUMIRE LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Aprobarea în Consiliul Local al mun. Arad a prezentei documentații PUZ și RLU "ZONA FUNCȚIUNI MIXTE :LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI ȘI LOCURI PARCARE.	Septembrie, 2024	-
Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare cai de comunicație și dotări tehnico – edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ.	Noiembrie 2024	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Obținere Certificate de Urbanism.	24 - 60 luni de la aprobarea documentației de urbanism, fără a se limita la întreaga perioadă de valabilitate a P.U.Z. determinată prin HCL	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Obținere Autorizației de Construire .	6 - 12 luni de la obținerea Certificatelor de Urbanism	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției.	6- 12 luni de la obținerea Autorizațiilor de Construire	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrări: Amenajare cai de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată conform prevederi PUZ.	12-24 luni de la începerea lucrarilor conform autorizatie de Construire.	Titularul P.U.Z.



**PRO.ARHITECTURA**

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Proiect nr. 580 / 2023

Efectuarea receptiei la Terminarea Lucrarilor conform Autorizatiilor de Constructie penturu obiectivele propuse conform PUZ.	24 - 36 luni de la anunțul privind începerea lucrărilor de construire.	Titularul P.U.Z. sau terți interesați
Declarearea in vederea impunerii la organele financiare locale si intabularea in Cartea Funciară, dupa caz, a lucrarilor receptionate.	1 -3 luni de la încheierea lucrărilor de execuție	Titularul P.U.Z. sau terți interesați

**Beneficiar:**

IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

**Întocmit:**

Arh. Ela Falcă



Talla Iyad Feras

13/09/2024 11:37:08 UTC+02

Proiectant general:

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

*pag. 3 / 2*

Titular P.U.Z.:

S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.



**NR. PROIECT: 176/2024**

**INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT: " ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE**

**DENUMIREA PROIECTULUI**

**INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT: " ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE**

**AMPLASAMENT**

**JUD. ARAD, MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 284, CF NR. 310277 ARAD**

**TITULAR ȘI BENEFICIAR**

**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**

### **ALIMENTARE CU APA**

In prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluviala.

Consumul de apă din cadrul obiectivului propus va consta în principal din consum menajer si consum pentru igienizarea spatiilor.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica existenta de alimentare cu apa aflata pe Str. Faurilor, prin intermediul unei extinderi de retea propusa si prin intermediul unor camine de bransament propuse pentru fiecare imobil in parte.

Caminele de bransament vor fi amplasate pe domeniul public si vor cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capac din fontă carosabil.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate. Conductele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

În interiorul limitei de proprietate, pentru fiecare parcelă propusă, se va realiza o rețea de distribuție cu montaj îngropat în pământ, sub limita de îngheț până la rețelele interioare. Montarea conductei se face într-o tranșee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat și manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură. După realizarea instalațiilor se efectuează proba de presiune hidraulică, la 10 atm. La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelilor de alimentare cu apă din PE-HD.

### **CANALIZARE MENAJERĂ**

În prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.

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

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică existentă de canalizare menajeră aflată pe Str. Faurilor, prin intermediul unei extinderi de rețea propusă și prin intermediul unor camine de racord propuse pentru fiecare imobil în parte.

Racordurile la rețeaua stradală se va realiza prin intermediul unor camine de racord, amplasate pe domeniul public. Căminele de racord se vor executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

În interiorul parcelei, apa menajeră va fi preluată de la interiorul construcțiilor prin intermediul unor rețele de PVC-KG cu montaj îngropat sub limita de îngheț.

La intersecțiile conductelor și la schimbările de direcție se vor monta camine de vizitare de formă circulară, din material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperită peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.

După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă.

După efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu maiul.

La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelilor de canalizare din PVC.

### **CANALIZAREA PLUVIALA:**

În prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluviala.

Apele pluviale conventional curate colectate de pe învelitorile construcțiilor vor fi colectate și evacuate separat până la căminul de racord propus și la rețeaua stradală de canalizare pluvială existentă aflată pe Str. Faurilor.

Apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe drumurile de acces și parcuri vor fi colectate și evacuate separat până la separatorul de hidrocarburi propus, cu by-pass, cu capacitatea de 10/70 l/s.

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta cerințele SR EN 858 și va avea următoarele caracteristici tehnice:

- debit nominal 10 l/s
- debit total 70 l/s
- trapa de namol încorporată
- filtru coalescent

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apa pluvială tratată va fi descărcată căminul de racord propus și la rețeaua stradală de canalizare pluvială existentă aflată pe Str. Faurilor.

Colectoarele stradale de canalizare ape pluviale vor fi prevăzute cu cămine de vizitare, amplasate la distanță maximă de 50-60m între ele, precum și la fiecare schimbare de pantă, diametru sau direcție. Căminele de vizitare se propun a fi realizate de formă circulară, din beton sau material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Curățarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevăzute cu cos de aluviuni.

### **INSTALAȚII DE STINGERE INCENDIU CU HIDRANȚI EXTERIORI**

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

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apă, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, vor fi prevăzute rezervoare de apă pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru obiectivul studiat se propune montarea a 3 hidranți exteriori supraterani,

Dn 80, asigurand debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:**

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta, aflata pe Calea Aurel Vlaicu, pana la postul de transformare PROPUS pentru zona studiată. Alimentarea se va face de la postul de transformare cu o linie electrica suberana (LES) cu cabluri de tip CYAbY potejate in tuburi de protectie pana la blocurile de masura si protectie (BMP) PROPUSE.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distributie a energiei electrice, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare. Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul de energie electrica dupa eliberarea autorizatiei de constructie, in baza avizului tehnic de racordare.

Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.

Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, la apropieri, intre LES 0,4kv si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;

Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (apropiere) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kv va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), conform NTE 007/08/00;

Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (intersectie) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kv va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kv in caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanta de siguranta in plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile codului tehnic al rețelilor electrice de distribuție aprobat cu decizie anre nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către autoritatea națională de reglementare a energiei electrice București.



Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona rezidentiala 2S+P+9E+PH:

Corp C1 – C4:

$P_{\text{instal.}} = 4 \text{ Corpuri} * 700\text{kW} = 2800 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{abs.}} = 1400 \text{ kW}$

$I_c = 2200 \text{ A}$

Zona rezidentiala S+P+5E:

Corp C5 – C9:

$P_{\text{instal.}} = 5 \text{ corpuri} * 420\text{kW} = 2100 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{abs.}} = 1050 \text{ kW}$

$I_c = 1700 \text{ A}$

Zona functiuni complementare, nerezidential:

$P_{\text{instal.}} = 3 \text{ zone} * 30\text{kW} = 90 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{abs.}} = 45 \text{ kW}$

$I_c = 70 \text{ A}$

Zona incinta:

$P_{\text{instal.}} = 30 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{abs.}} = 15 \text{ kW}$

$I_c = 24 \text{ A}$

Măsura energiei electrice:

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocurile de Masura si Protectie propuse, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de energie electrica local.

### **Masuri de protectia muncii si P.S.I.**

#### **Măsuri pentru perioada de execuție**

Executarea și exploatarea lucrărilor prevăzute în prezenta documentație, nu crează pericole sau riscuri pentru persoanele participante la procesul de muncă și nu necesită dotarea cu mijloace suplimentare de protecție, respectând prevederile OH-SAS 18001 :2004, încadrându-se în sistemul de management integrat de calitate - mediu - securitate și sănătate în muncă. Starea de

securitate și sănătate în muncă se va asigura prin echipamente tehnice moderne, tehnologii noi și echipament individual de protecție.

Executantul va respecta întocmai instrucțiunile de manevrare, instalare, PIF, de comandă, de întreținere, specificațiile tehnice și fișele tehnologice de montaj (după caz) livrate de către furnizor odată cu echipamentul. Lucrările se pot realiza respectându-se prevederile IPSSM-01/2007 "Instrucțiuni proprii de securitate și sănătate în muncă pentru instalații electrice în exploatare" și PE006/81 „Instrucțiuni generale de protecția muncii pentru centralele MEE”. La începerea lucrărilor se va verifica dacă prevederile proiectului corespund cu situația de pe teren la data respectivă, în caz contrar se va lua legătura cu proiectantul pentru stabilirea soluției și completării măsurilor impuse de noua situație.

Se vor avea în vedere în mod special următoarele:

- scoaterea de sub tensiune, verificarea lipsei acestora și legarea la pământ a instalațiilor la care se lucrează sau a celor aflate în apropiere.
- montarea de plăci avertizoare.
- îngrădiri de protecție.
- se va acorda o atenție deosebită delimitării zonelor de lucru și a celor protejate.
- se interzice admiterea la lucru a personalului dacă nu este echipat corespunzător.
- se va verifica valoarea rezistenței prizelor de punere la pământ; în cazul în care aceasta nu corespunde cu valoarea proiectată, se va cere proiectantului soluția de remediere.
- înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercare, se va controla dacă toate lucrările au fost terminate și oamenii evacuați de la locul de muncă.

Pentru prevenirea accidentelor se vor respecta toate NPM-urile aflate în vigoare la data execuției lucrărilor.

Măsurile pentru perioada de punere în funcțiune și exploatare de probă

Înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercări se va controla dacă toate lucrările au fost terminate și oamenii evacuați de la locul de muncă.

În perioada de punere în funcțiune și exploatare de probă, răspund pentru aplicarea normelor de protecția muncii, comisiile indicate în regulamentul de exploatare.

### **PROTECȚIA MEDIULUI**

Echipamentele și materialele utilizate, precum și lucrările de construcții montaj se vor alege și se vor executa în așa fel încât să nu polueze mediul înconjurător și să nu degradeze zona pe care se amplasează instalația.

### **MĂSURI DE PAZĂ CONTRA INCENDIILOR**

Lucrările de instalații electrice (execuție, verificare, reparate, conectare, etc.) se vor executa numai de personal calificat și autorizat.

Instalațiile electrice se protejează prin dispozitive de protecție împotriva supracurenților datorati scurtcircuitelor sau suprasarcinilor.

Toate tablourile electrice vor fi prevăzute cu plăcuțe sau inscripție, care să conțină caracteristicile principale ale acestora și schema de conexiuni.

Se interzice:

- folosirea în stare defectă a instalațiilor și echipamentelor electrice și consumatoarelor de energie electrică de orice fel precum și cele uzate sau improvizate;
- încărcarea instalațiilor electrice peste sarcina admisă;
- curățarea sau introducerea pe și în interiorul tablourilor electrice a obiectelor de orice fel; lăsarea neizolată a capetelor conductorilor electrici;
- folosirea dispozitivelor de protecție defecte sau improvizate.

În caz de incendiu la instalațiile electrice înainte de a se acționa pentru stingerea acestuia se vor scoate de sub tensiune instalațiile afectate și cele periclitare.

Pentru stingerea incendiului se va folosi după caz bioxidul de carbon, mase pulverizante ori alte materiale dielectrice.

Din punct de vedere al protecției contra incendiilor se vor respecta următoarele prescripții:

PE 009/93 - Norme de prevenire, stingere și dotare împotriva incendiilor în instalații pentru producerea, transportul și distribuția energiei electrice și termice;

P 118-1999 - Norme tehnice de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția împotriva focului.

#### **TESTE, VERIFICARI SI MASURATORI LA PIF**

În scopul de a descoperi eventualele defecte de materiale sau fabricație, încercările se execută de constructor pe fiecare produs în parte, după asamblare și echipare. În cadrul încercărilor individuale se vor face:

Controlul gradului de protecție, conform SR EN 60529-1995;

Verificarea aparatelor din componența echipamentului (conform pct.17.5.1 din PE116-94);

Măsurarea rezistenței de izolație a circuitelor primare și barelor colectoare, conform pct.17.5.A. din PE 116-94;

Încercarea cu tensiune mărită a circuitelor primare și barelor colectoare, conform pct.17.5.5, din PE 116-94;

Verificarea conexiunilor, conform pct.17.5.8. din PE 116-94;

Probe funcționale.



S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

ARAD - ROMANIA  
CUI 35105263 - J2/1102/2015

TEL: 0724284801  
e-mail: probiectivdesign@gmail.com



### **TERMENE ȘI CLAUZE DE GARANȚIE**

Executantul va oferi garanție conform contractului.

În cazul că apar unele deficiențe în perioada de garanție, executantul este obligat să le remedieze.  
Dacă la sfârșitul perioadei de garanție nu există litigii se încheie procesul verbal de recepție finală.

**Întocmit**

**Proiectant instalatii SANITARE**

**Ing. Catalin Jescu**



**Întocmit**

**Proiectant instalatii ELECTRICE**

**Ing. Lorin Bosnea**





## BREVIAR DE CALCUL - INSTALATII SANITARE

### ALIMENTARE CU APĂ

Numarul de persoane estimat:

Corp C1-C4 (2S+P+9E+PH): 4 x 44 ap x 3 pers = 528 persoane

Corp C5-C9 (S+P+5E): 5 x 24 ap x 3 pers = 360 persoane

**TOTAL: 888 persoane**

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

$$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000 \text{ } <mc/zi>$$

$$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu} \text{ } <mc/zi>$$

$$Q_{\max\ orar} = \frac{Q_{zi\ max\ im} \times K_0}{nr.\ ore\ functionare} \text{ } (mc/h)$$

$n_s$  = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4); 170 litri

$K_p$  = coeficient de pierderi= 1,1

$K_{zi}$  = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35

$K_0$  = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

$$Q_{zi\ mediu} = 1,1 \times (888 \times 170) / 1000 = 166 \text{ } mc/zi$$

$$Q_{zi\ maxim} = 1,35 \times 166 = 224 \text{ } mc/zi$$

$$Q_{\max\ orar} = (224 \times 3) / 24 = 28 \text{ } (mc/h) = 7,77 \text{ } l/s$$

$Q_{zi\ med} =$	166	$m^3/zi =$	1,90	l/s
$Q_{zi\ max} =$	224	$m^3/zi =$	2,60	l/s
$Q_{o\ max} =$	28	$m^3/h =$	7,77	l/s

## CANALIZARE MENAJERĂ

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$$Q_{zi \text{ mediu}} = 1,1 \times (888 \times 170) / 1000 = 166 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = 1,35 \times 166 = 224 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\text{maxim orar}} = (224 \times 3) / 24 = 28 \text{ (mc/h)} = 7,77 \text{ l/s}$$

## TOTAL DEBITE CARACTERISTICE ALE RETELEI DE CANALIZARE MENAJERA

$Q_u = Q_s < m^3/zi >$			
$Q_{zi \text{ med}} =$	166	$m^3/zi =$	1,90 l/s
$Q_{zi \text{ max}} =$	224	$m^3/zi =$	2,60 l/s
$Q_{o \text{ max}} =$	28	$m^3/h =$	7,77 l/s

## CANALIZARE PLUVIALA

Prezentul breviar de calcul a fost întocmit în baza SR1846/2-2007 – Canalizări exterioare - Prescripții de proiectare, Partea 2 - Determinarea debitelor de ape meteorice.

### • CALCULUL DEBITULUI DE APE PLUVIALE - INTERIOARE

Debitul de calcul al apei meteorice din instalațiile interioare de canalizare este reprezentat de debitul de apă colectat de pe suprafețele acoperișurilor, teraselor, pereților, curților de lumini și curților engleze.

Conform I9-2022, Art. 14.9. – Debitul de calcul al apei meteorice din instalații interioare,  $V_{ci}$ , se calculează cu relația:

$$V_{ci} = 0,0001 \cdot i \cdot \Phi \cdot S_c \text{ (l/s), unde:}$$

- $i$  = intensitatea ploii de calcul (l/s.ha)
- $\Phi$  = coeficient mediu de scurgere, adimensional (Tabelul 14.3 din I9-2022);
- $S_c$  = suprafața de calcul [m<sup>2</sup>], corespunzătoare coeficientului de scurgere  $\Phi$ ;

Clasa de importanță a folosinței de apă conform STAS 4273-83, este III.

Conform Normativ I9-2022, pentru determinarea intensității ploii de calcul, în funcție de frecvența normată a ploii și durata ei, se utilizează standardul **STAS 1795**, iar pentru frecvența normată a ploii de calcul se consideră standardul SR EN 752, respectiv Tabel 14.2.

Astfel, conform Tab. 14.2, pentru ZONELE URBANE REZIDENTIALE se considera **frecvența 1/5**.

Durata ploii de calcul,  $t_c$  se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația:

$$t_c = t_{cs} + L_i/v_{ai}$$

- $t_c$  - timpul de colectare superficială a apei meteorice de pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare de canalizare meteorică, [min];
- $L$  - distanța cea mai mare pe care o parcurge apa de ploaie în conductele orizontale de canalizare până la secțiunea de control, [m];
- $v$  - viteza de curgere a apei în conductele orizontale de canalizare, corespunzătoare debitului maxim la scurgere cu nivel liber, [m/min].

Conform Normativ I9-2022, Cap. Debitul de calcul al apelor meteorice din instalații interioare, Art 14.12, se considera  $t_{cs}=2$  min.

Rezulta astfel:  $t_c = 2 + 360/60 = 8$  min

Intensitatea ploii medii de calcul conform STAS 1795 – Anexa B, pentru  $t_c$  86 min și  $f=1/5$ , este  $I=320$  l/s.ha

Au fost luate in calcul urmatoarele suprafete de colectare apa pluviala conventional curata, la care s-a aplicat coeficientul de scurgere, in functie de tipul suprafetei colectoare:

-invelitoare  $S=8467\text{mp} \times 0,85 = 7196 \text{ mp}$   
-dala urbana/parcaje acoperite  $S=15725\text{mp} \times 0,80 = 12580 \text{ mp}$

TOTAL suprafata calculata:  **$S=19776 \text{ mp}$**

Rezulta astfel:  **$V_{ci} = 0,0001 \times 320 \times 19776 = 630 \text{ (l/s)}$**

#### • CALCULUL DEBITULUI DE APE PLUVIALE - EXTERIOARE

Conform Normativ I9/2022, Art. 14.63, pentru determinarea debitelor colectate de pe suprafețele exterioare ale incintei se utilizează SR 1846-2.

Astfel, conform SR 1846/2-2007, pct.4.3.1 – Calculul debitelor pentru bazine de canalizare mici ( $S < 10 \text{ km}^2$ ), se determină cu formula:

$$Q_{\max p\%} = m \cdot S \cdot \phi \cdot i_{p\%} \text{ (l/s)}$$

unde:

- $m$  = coeficient de reducere a debitului datorat efectului de acumulare a apei meteorice în rețeaua de canalizare,  $m=0.8$  la timp de ploaie  $< 40 \text{ min}$ ;
- $S$  = suprafața bazinului de colectare aferent secțiunii de calcul, [ha]
- $\phi$  = coeficient mediu de scurgere; raportul dintre volumul de apă ajuns în canalizare și volumul ploii căzute pe bazinul de colectare. (SR 1846/2-2007, Tabelul 2);
- $i_{p\%}$  = intensitatea medie a ploii de calcul, [l/s,ha], corespunzătoare frecvenței ploii de calcul; se determină pe baza curbelor IDF (STAS 9470), funcție de frecvența normată și durata ploii de calcul.

Conform Normativ I9/2022, Art 14.65. Pentru rețelele exterioare de canalizare meteorică, se stabilește debitul de calcul conform SR 1846-2, considerand frecvența ploii de calcul din Tabelul 14.2 (preluat din SR EN 752).

Clasa de importanță a folosintei de apă conform STAS 4273-83, este III.

Conform Tab. 14.2, pentru ZONELE URBANE REZIDENTIALE se considera **frecvența 1/5**.

Durata ploii de calcul,  $t_c$  se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația:

$$t_c = t_{cs} + L_i/v_{ai}$$

- $t_{cs}$  - timpul de colectare superficială [min], adoptata astfel:  
(1...3) minute pentru zone cu pante mai mari de 5%  
(3...5) minute pentru zone de deal, cu pante medii (1..5%)  
(5...12) minute pentru zone de ses, cu panta medie mai mica de 1%
- $L$  - distanța cea mai mare pe care o parcurge apa de ploaie în conductele orizontale de canalizare până la secțiunea de control, [m];



- $v$  - viteza de curgere a apei în conductele orizontale de canalizare, corespunzătoare debitului maxim la scurgere cu nivel liber, [m/min].

Rezulta astfel:  $t_c = 8,5 + 360/60 = 14,5 \text{ min}$

Intensitatea ploii medii de calcul conform STAS 9470 – curbă IDF nr.13, pentru  $t_c = 12 \text{ min}$  și  $f = 1/5$ , este  $I = 210 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$

TOTAL suprafața colectoare circulației carosabile, pietonale, parcaje, platforme:  $S = 5443 \text{ mp}$

Rezulta astfel:

$$Q_{\max p\%} = 0,0001 * 0,8 * 5443 * 0,75 * 210 = 68,5 \text{ (l/s)}$$

#### • CALCULUL DEBITULUI DE APE PLUVIALE CU HIDROCARBURI

TOTAL suprafața colectoare circulației carosabile, pietonale, parcaje, platforme:  $S = 5443 \text{ mp}$

$$Q_{\max p\%} = 68,5 \text{ (l/s)}$$

Apa pluvială încărcată cu hidrocarburi va fi purificată/tratată prin intermediul unui separator de hidrocarburi, cu bypass, având următoarele caracteristici:

- debit nominal 10 l/s
- debit total 70 l/s
- trapa de namol incorporată
- filtru coalescent

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde europene în vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

**Întocmit**

**Proiectant instalații SANITARE**

**Ing. Catalin Jescu**

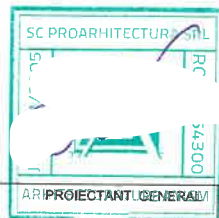
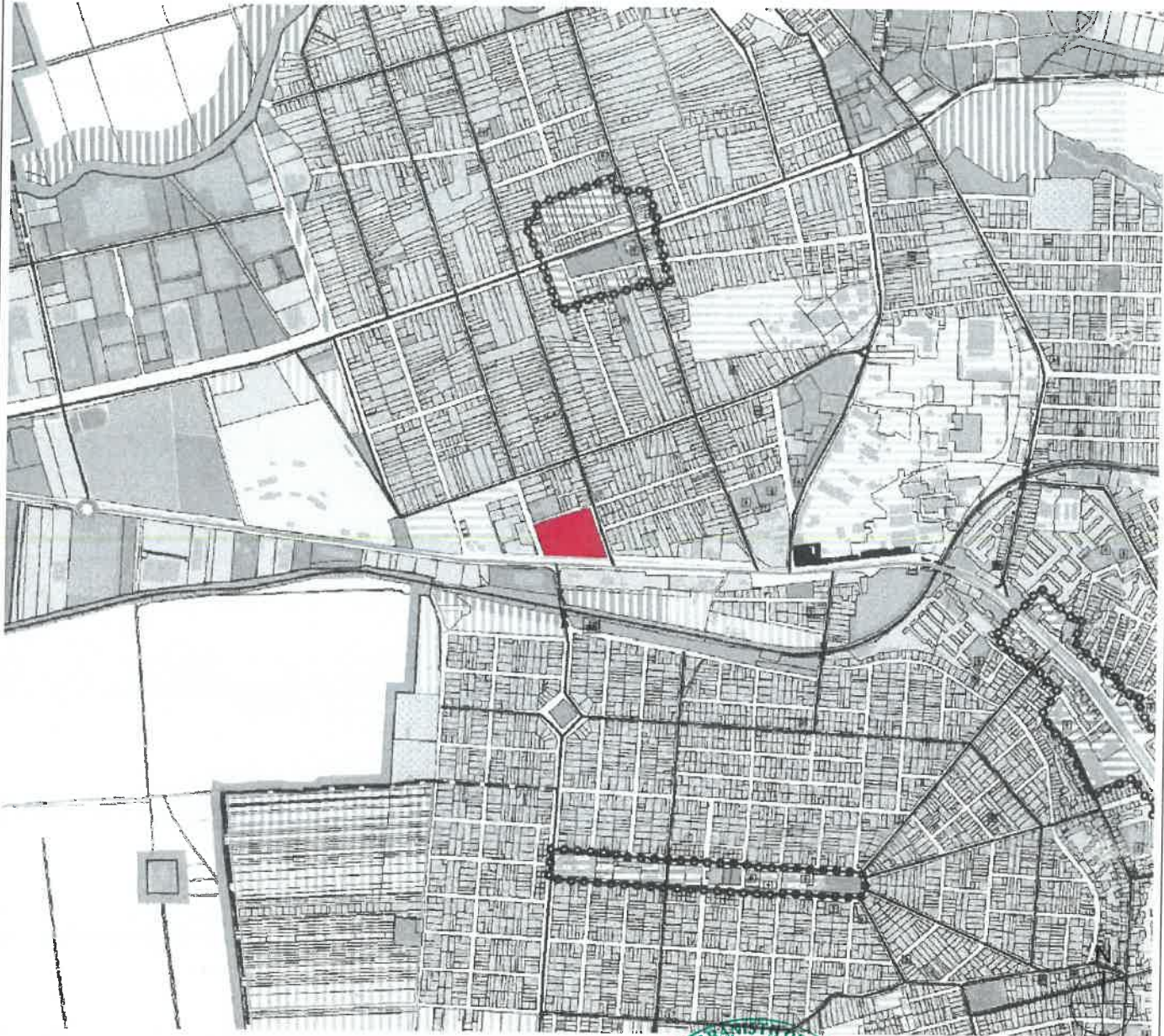


PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 00

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

ETAPA III



SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.:



**PRO.ARHITECTURA**  
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

BENEFICIAR:

S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr.62, Corp A, Parter, Camera 1

AMPLASAMENT:

Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Cf. Nr. 310277 Arad

PR. NR.:

580/2023

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:
COORDONATOR URBANISM RUR (DE)	arh. Gheorghe SECULICI		1:10000
PROIECTAT	arh. Ela Falcă		IUNIE 2024
DESENAT	Călin Mureșan		A4

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE:  
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII  
SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE  
PARCARE

DENUMIRE PLANSĂ:

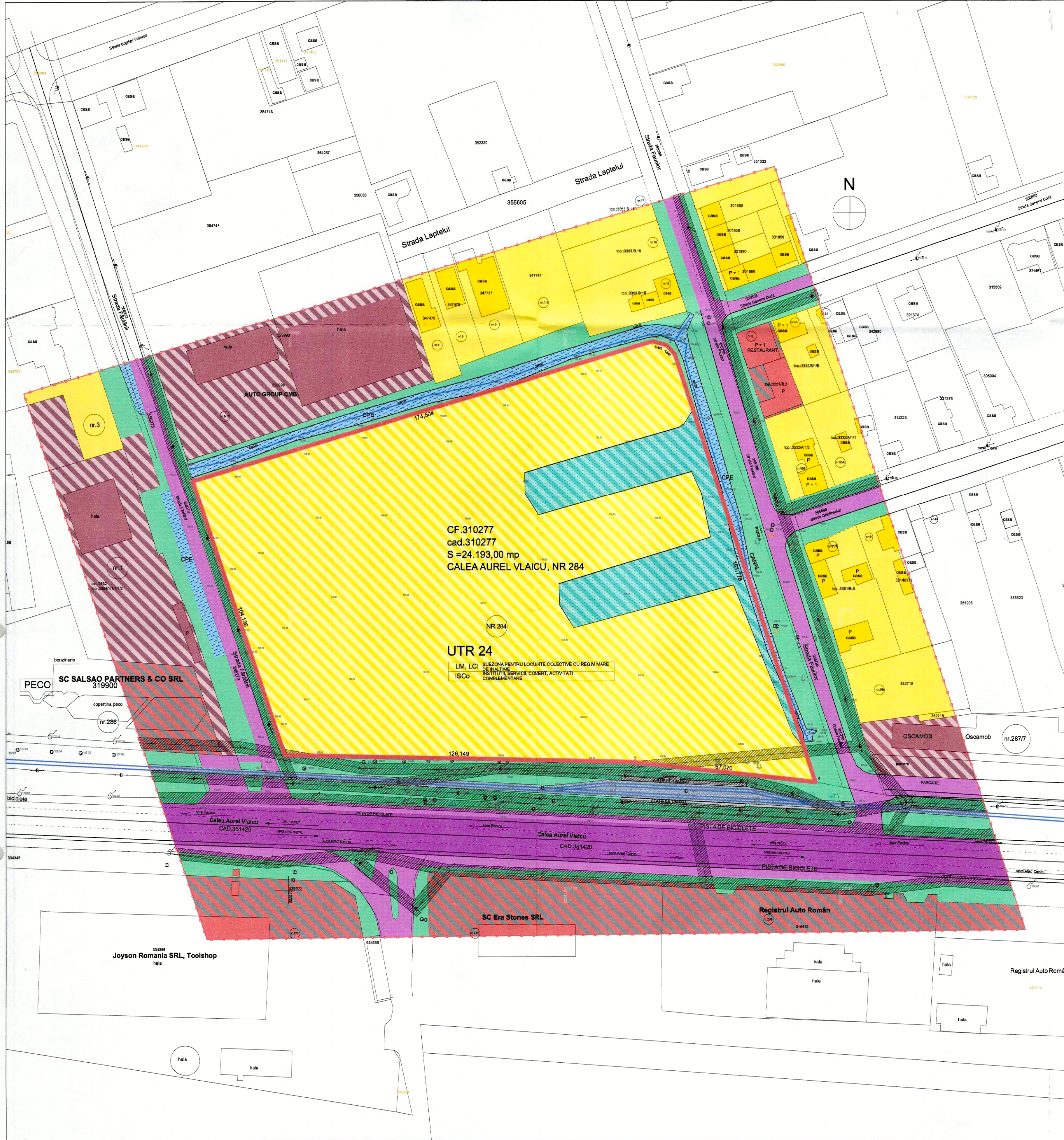
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

FAZA  
PROIECTARE:

**P.U.Z.**  
ETAPA III

PLANSĂ NR.:  
U00





A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Menturi	
1	CC	21493	vederizat	

B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Menturi	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
Total:		-	-	

LEGENDA:

LIMITE:

—●—●—●— LIMITA ZONA STUDIATA  
—●—●—●— LIMITA TEREN PROPRIETATE

ZONA DE PROTECȚIE LEA / LES:

—●—●—●— ZONA DE PROTECȚIE LEA / LES EXISTENTA  
—●—●—●— STALPI LEA

LEGENDA:

—●—●—●— TEREN ARABIL INTRAVILAN  
—●—●—●— ZONA INUNDABILA  
—●—●—●— CANALE COLECTOARE / DESECARIE  
—●—●—●— CIRCULATII TRANSPORT IN COMUN, TRAMVAIE  
—●—●—●— CIRCULATII CAROSABILE ASFALTATE  
—●—●—●— ZONE VERZI EXISTENTE  
—●—●—●— ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI  
—●—●—●— ZONE COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII  
—●—●—●— ZONE INDUSTRIALE  
—●—●—●— PISTE BICICLETE EXISTENTE CALEA AUREL VLAICU, STR. FANTANII

UNITATI - CONFORM U.T.R. 24

LM	ZONA RESIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI CONFORM P.U.Z. ARAD IN VIGORARE 1996, U.T.R. 24
LCI	SUBZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME CONFORM - PUG M9 H 6h 15 12 2023 ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE URBANE MARI (PESTE 6-10 SUPRATERANE), CU FUNCTII COMPLEMENTARE
ISCO	INSTITUTII, SERVICII, COMERT, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SUBUNITATI - CONFORM U.T.R. 24	
Cc	CIRCULATII CAROSABILE
Cp	CIRCULATII PIETONALE
P	PLATFORME PARCARI
Cf	SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVARA, TRANSPORT IN COMUN TRAMVAI
Spa	SPATII VERZI ALINIAMENT
Spp	SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL
Spa	SPATII VERZI SUSPENDATE

ECHIPAREA TEHNICE EDILITARE:

AE	RETEA DE APA POTABILA
AE	RETEA DE CANALIZARE STRADALA EXISTENTA
CPE	CANAL COLECTOR PLUVIAL EXISTENT, DESCHIS
GE	CONDUCTA RETEA PRESIUNE MEDIE EXISTENTA DIN OL, 250
Tc	LINEIE AERIANA TELECOMUNICATII EXISTENTA
Tc	LINEIE SUBTERANA TELECOMUNICATII EXISTENTA
E 20	LINEIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE EXISTENTA
e	LINEIE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIUNE EXISTENTA
E	LINEIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIUNE SI LINEIE AERIANA TELECOMUNICATII - TRASEU COMUN EXISTENT
eT	LINEIE ELECTRICA AERIANA DE CONTACT PENTRU TRAMVAI - EXISTENTA

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA:

—●—●—●— GURA VIZITARE CANALIZARE  
—●—●—●— APOMETRU  
—●—●—●— CAMIN VIZITARE TELEFON  
—●—●—●— AERISITOR GAZ  
—●—●—●— STALPI DE JOASA TENSIUNE, ZONA LEA  
—●—●—●— RIGOLA  
—●—●—●— AERISITOR GAZ  
—●—●—●— CONSTRUCTIE CASA  
—●—●—●— GARD BETON / PLACI BETONATE  
—●—●—●— GARD METALIC

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284

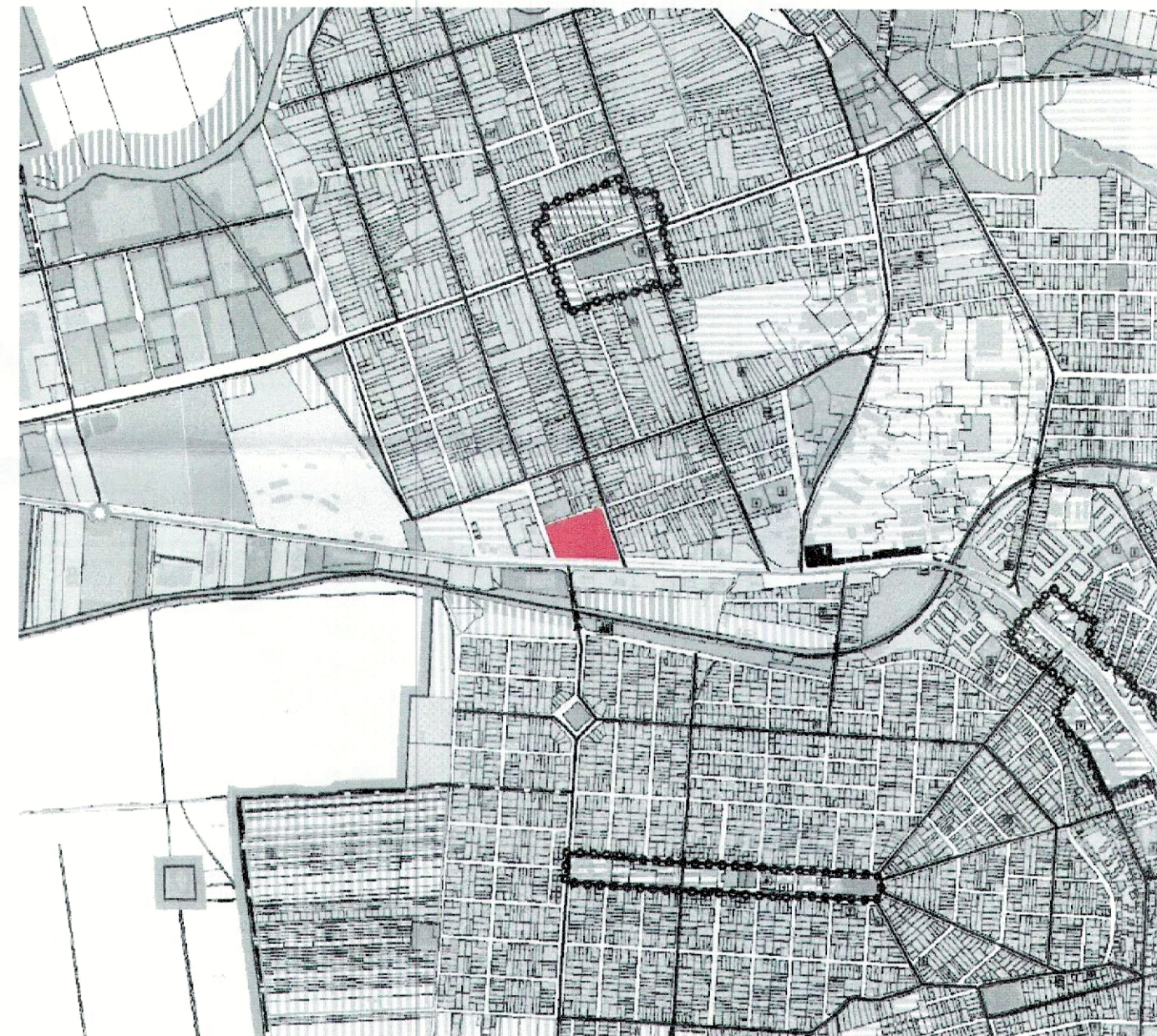
PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 01

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

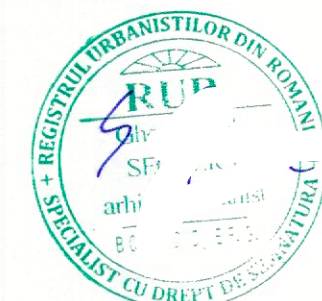
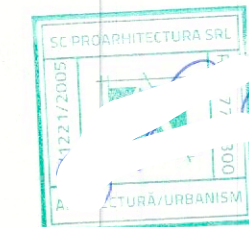
ETAPA III

PLAN DE INCADRARE IN ZONA:



BILANT TERITORIAL - ZONA INCINTA, CF 310277, U.T.R. 24		
SITUATIA EXISTENTA		
	MP	%
ZONA TEREN ARABIL	21.773,07	90,00
ZONA INUNDABILA	2.419,30	10,00
TOTAL SUPRAFATA MP:	24.193,00 MP	100,00 %

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA, UTR 24		
SITUATIA EXISTENTA		
	SUPRAFATA MP	%
ZONA TEREN ARABIL	21.770,70	30,91
ZONA INUNDABILA	2.419,30	3,45
CANALE, SANTURI	2.750,79	3,90
ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE	9.588,70	13,58
ZONE INDUSTRIALE, COMERT SI PRESTARI SERVICII	12.921,55	18,35
CIRCULATII TRANSPORT RUTIER DRUMURI	10.155,24	14,42
CIRCULATII PIETONALE	1.475,24	2,09
ZONE SPATII VERZI	9.337,34	13,26
TOTAL SUPRAFATA MP:	70.431,71	100,00 %

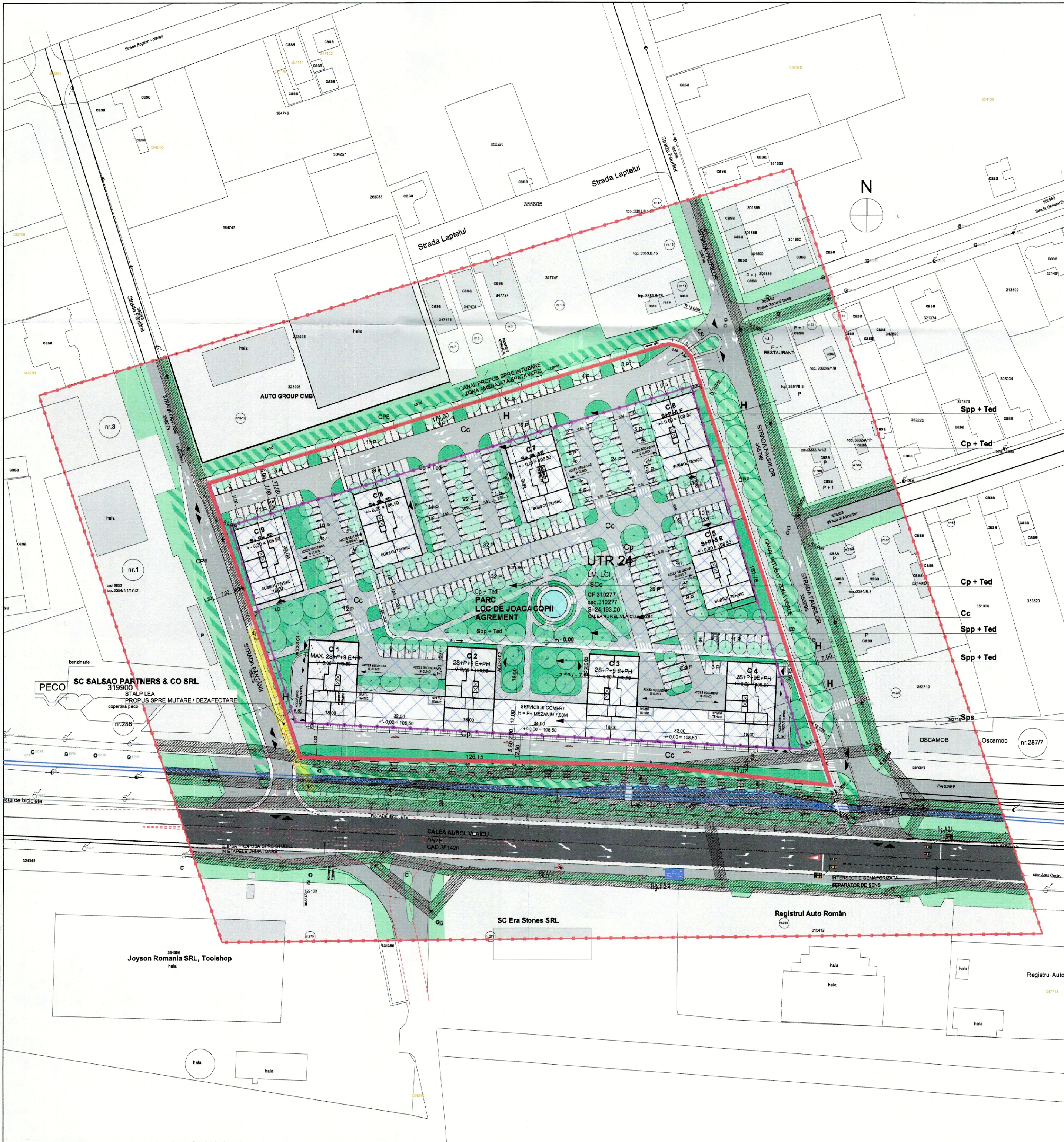


SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.:		PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr.82, Corp A, Parter, Camera 1		PR. NR.: 580/2023	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		SCARA: 1:1000	
COORDONATOR URBANISM RUL (DE)		arh. Gheorghe SECULIC		[Signature]		DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE	
PROIECTAT		arh. Elei Falca		[Signature]		FAZA PROIECTARE: P.U.Z. ETAPA III	
DESENAT		Călin Mureșan		[Signature]		DENUMIRE PLANSA: ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	
		A2 +		Iunie 2024		PLANSA NR.: U01	









A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Menturi	
1	CC	21493	retragere	
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Menturi	
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Total		-	-	-

LEGENDA:	
LIMITE	
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA TEREN PROPRIETATE
	RETRAGERI: 37,50 m, 28,00 m, 17,00 m, 12,50 m, 5,00m, 2,00m
	LIMITE IMPLANTARE CONSTRUCTII SUPRATERANE
	LIMITE IMPLANTARE CONSTRUCTII SUBTERANE (S)

	ZONA MAXIMA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII SUPRATERANE LM, LCI, ISCo FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE ZONA MAXIMA IMPLANTARE CONSTRUCTII SUPRATERANE CU RESPECTAREA INDICTOR URBANISTICI, REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA CONFORM PIESE DE DESENATE UOZ LEGISLATIV URBANISTICE
--	---

LEGENDA:	
	LM / LCI LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM (CORPURI CLADIRI C1 - C9) - REGIM MARE DE INALTIME POT MAX. 35,00 %
	ISCo - INSTITUTI SERVICII SI COMERT, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE - REGIM MIC DE INALTIME POT MAX 65,00%
	Cc - CIRCULATI CAROSABILE ASFALTATE + AX DRUM
	Cp - CIRCULATI PIETONALE
	Ted - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA
	Spp - SPATII VERZI AMENAJATE, ZONE PARC, AGREMENT, LOC DE JOACA PENTRU COPII
	Ted - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA
	FANTANA ARTEZIANA PAVIMENTALA AMENAJARE PARC INCINTA, LOC DE JOACA PENTRU COPII, AGREMENT
	ZONE SPATII VERZI EXISTENTE IN AFARA INCINTEI
	ZONE SPATII VERZI IN AFARA INCINTEI PROPUSE SPRE AMENAJARE
	CLADIRI SI TERENURI AFLATE IN ZONA DE STUDIU, IN AFARA INCINTEI
	CIRCULATI TRANSPORT IN COMUN, TRAMVAIE

	PLATFORME CAROSABILE PARCAJE DALATE INIERBATE DIMENSIUNI: 2,50 X 5,00 M
	PLATFORME PARCAJE BICICLETE DIMENSIUNI: 0,60 X 2,50 M / P
	ACCES / IESIRE CAROSABILE IN INCINTA
	ACCES / IESIRE AUTO IN PARCARI SUBSOLURI
	ACCES LA SPATII COMERCIALE
	ACCES PRINCIPAL LOCUINTE COLECTIVE C1-C9
	ACCES SECUNDAR SI ACCES GUNOI LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE
	TRECERE DE PIETONI IN INCINTA
	CIRCULATI PISTA BICICLETA PROPUSA IN INCINTA SI AFERENT INCINTEI 1,30 M LATIME
	RACORDURI LA PISTA EXISTENTA DE PE CALEA AUREL VLAICU SI STR. FANTANI
	CIRCULATI PISTA BICICLETA EXISTENTA PE CALEA AUREL VLAICU SI STR. FANTANI 1,00 - 1,30 M LATIME
	MARCAJE RUTIERE
	ALINIAMENTE ARBORI PROPUSE
	POSIBILITATE DE MOBILARE
	INTERSECIE INTELGENTA SEMAFORIZATA INTERSECIE CALEA AUREL VLAICU CU STR. FAURILOR ACCES PRINCIPAL IN INCINTA
	INTERSECIE TIP ELIPSA PROPUSA SPRE STUDIU IN FAZELE URMATOARE DTAC, PTH (INTERSECIE CALEA AUREL VLAICU CU STR. FANTANII)

Parcela (310277)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529297.125	212832.413	5.443
2	529295.640	212837.850	4.345
3	529292.391	212840.535	161.780
4	529138.819	212851.411	67.071
5	529146.031	212854.720	126.151
6	529148.627	212898.605	104.138
7	529247.256	212685.184	174.508
S(310277)=24193.35mp P=643.434m			

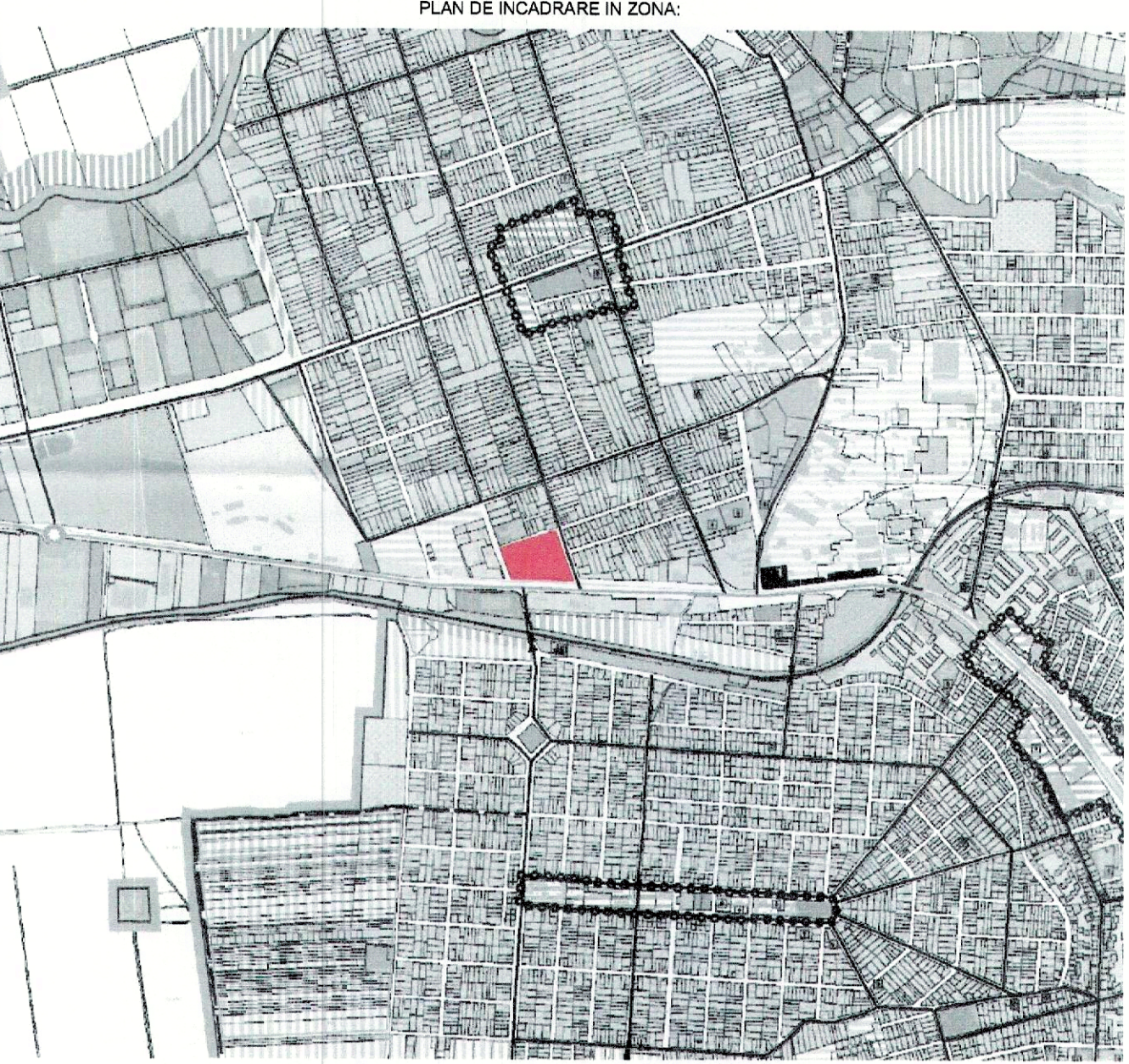
UNITATI - CONFORM U.T.R. 24	
LM	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI CONFORM P.U.G. ARAD IN VIGORE 1996, U.T.A. 24
LCI	SUBZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME CONFORM P.U.G. ARAD IN VIGORE 1996, U.T.A. 24
ISCo	INSTITUTI, SERVICII, COMERT, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SUBUNITATI - CONFORM U.T.R. 24	
Cc	CIRCULATI CAROSABILE
Cp	CIRCULATI PIETONALE
P	PLATFORME PARCARI
Cf	SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVARIA, TRANSPORT IN COMUN TRAMVAI
Spa	SPATII VERZI ALINAMENT
Spp	SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL
Sps	SPATII VERZI SUSPENDATE
Ted	ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

ZONA LEA / LES:	
	STALPI LEA
	ZONA DE PROTECTIE LEA / LES EXISTENTA
	STALPI LEA PROPUSE SPRE MUTARE / DEZAFECTARE
	ZONA DE PROTECTIE LEA EXISTENTA PROPUSA SPRE MUTARE / DEZAFECTARE

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA:	
	GURA VIZITARE CANALIZARE
	APOMETRU
	CAMIN VIZITARE TELEFON
	AERISITOR GAZ
	STALPI DE JOASA TENSIEUNE, ZONA LEA
	RIGOLA
	AERISITOR GAZ
	CONSTRUCTIE CASA
	GARD BETON / PLACI BETONATE
	GARD METALIC

**NOTA**  
In timpul elaborarii propunerilor sunt prezentate posibilitati de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare si de echipare tehnico - editlita a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate in planse ajutatoare (U03 s.a.), in conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, si nu reprezinta reglementari urbanistice de respectat intocmai.  
Mobilarea incintei, reglementata ca zona cu functiuni mixte: rezidentiala, comert, servicii si spatii administrative; precum si spatii administrative, precum si echiparea tehnico-edilitara, specific proiectarea suprafetelor construite, suprafetelor aferente platformelor pentru stationarea auto - vehiculelor si pentru circulatie si spatii verzi, numarul locurilor de parcare, etc; se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza P.Th. Proiectelor Tehnice de executie, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent (conditii pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de inaltime si inaltime maxima, functiune / destinatie, limita de constructibilitate), respectiv a legislatiei in vigoare la momentul autorizarii si executiei lucrarilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilarii zonei, in fazele urmatoare de proiectare, D.T.A.C. + P.Th., in temeiul reglementarilor P.U.Z. si R.L.U. aferent, cu respectarea conditiilor pentru construire explicate in plansele obligatorii, Reglementari Urbanistice.

P.U.Z.		PLAN URBANISTIC ZONAL	
		JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284	
PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE			
U 03	MOBILARE URBANISTICA		ETAPA III

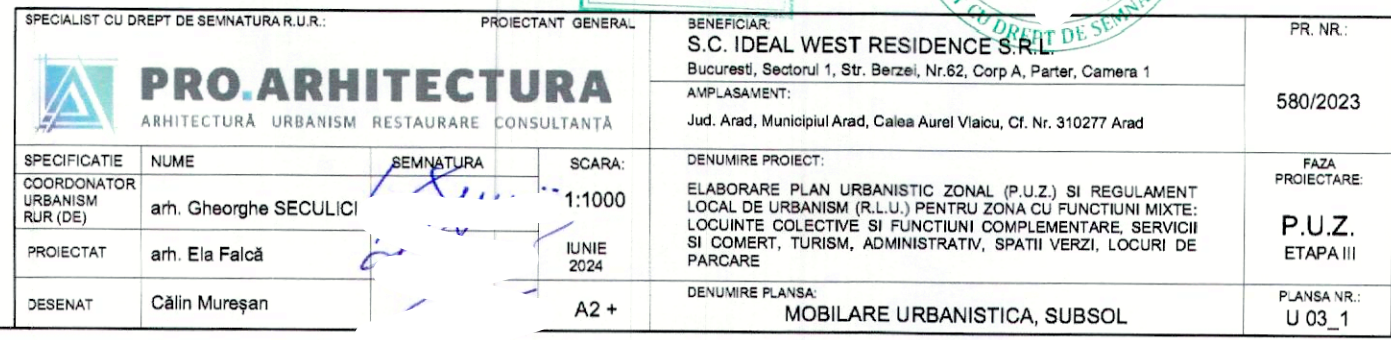


INDICI URBANISTICI REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA- SITUATIA PROPUSA		PROPOS (MAX)	
P.O.T. - PROCENTUL MAXIM DE OCUPAREA A TERENULUI LM, LCI - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM		35,00%	
P.O.T. - PROCENTUL MAXIM DE OCUPAREA A TERENULUI ISCO - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT DALA URBANA SI PARCAJE ACOPERITE		65,00%	
C.U.T. COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPAREA A TERENULUI		3,80	
REGIMUL DE INALTIME MAXIM - SITUATIA PROPUSA		PROPOS	
LM, LCI - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM 2S + P + 9E + PH (H. MAX. C1-C4); S + P + 5E (H. MAX C5-C9)		H MAX = 37,50 M H MAX C5-C9 = 18,00 M	
ISCO - SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE, 2S + P + MEZANIN		H MAX = 7,00 M	
BILANT TERITORIAL (REGLEMENTARI URBANISTICE) - SITUATIA PROPUSA			
FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENULUI C.F. Nr. 310277		PROPOS	
		MP	%
LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM		8.467,55	Max. 35,00
SERVICII SI COMERT, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM, ADMINISTRATIV DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE, PLATFORME PARCARI		15.725,45	Max. 65,00
SPATII VERZI, PARC, LOCURI JOACA COPII, AGREMENT		4838,60	Min. 20,00 *
* MASURI COMPENSATORII SPATII VERZI		1209,65	5,00
CIRCULATI CAROSABILE SI PLATFORME PARCARI CIRCULATI PIETONALE		3628,95	Min.15,00
TOTAL MP CONFORM CF		24.193,00	100,00

NUMAR APARTAMENTE CORPURI CLADIRI C1 - C9	Cca. 450 AP.
LOCURI DE PARCAJE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM	Cca. 720 P

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA U.R.:		PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:		PR. NR.:	
		S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.		Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berzel, Nr.82, Corp A, Parter, Camera 1		580/2023	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		SCARA:	
COORDONATOR		arh. Gheorghe SECUL				1:1000	
PROIECTAT		arh. Elia Falca				Iunie 2024	
DESENAT		Călin Mureșan				A2 +	
						DENUMIRE PLANSA:	
						MOBILARE URBANISTICA	
						FAZA PROIECTARE:	
						P.U.Z. ETAPA III	
						PLANSA NR.:	
						U 03	

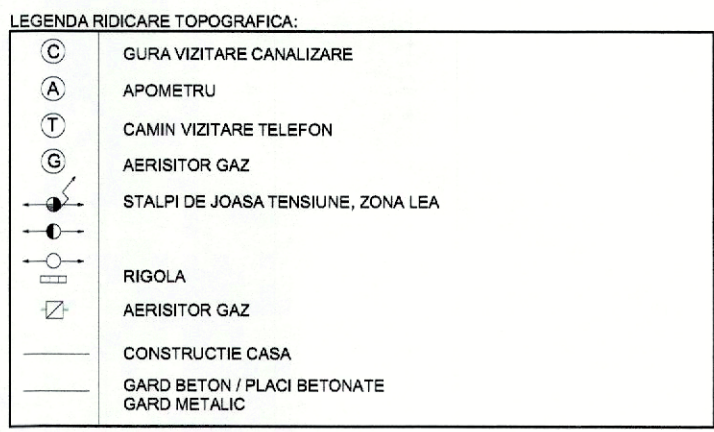














PERSPECTIVA ACCES PRINCIPAL  
INTERSECȚIE CALEA AUREL VLAICU CU STR. FAURILOR

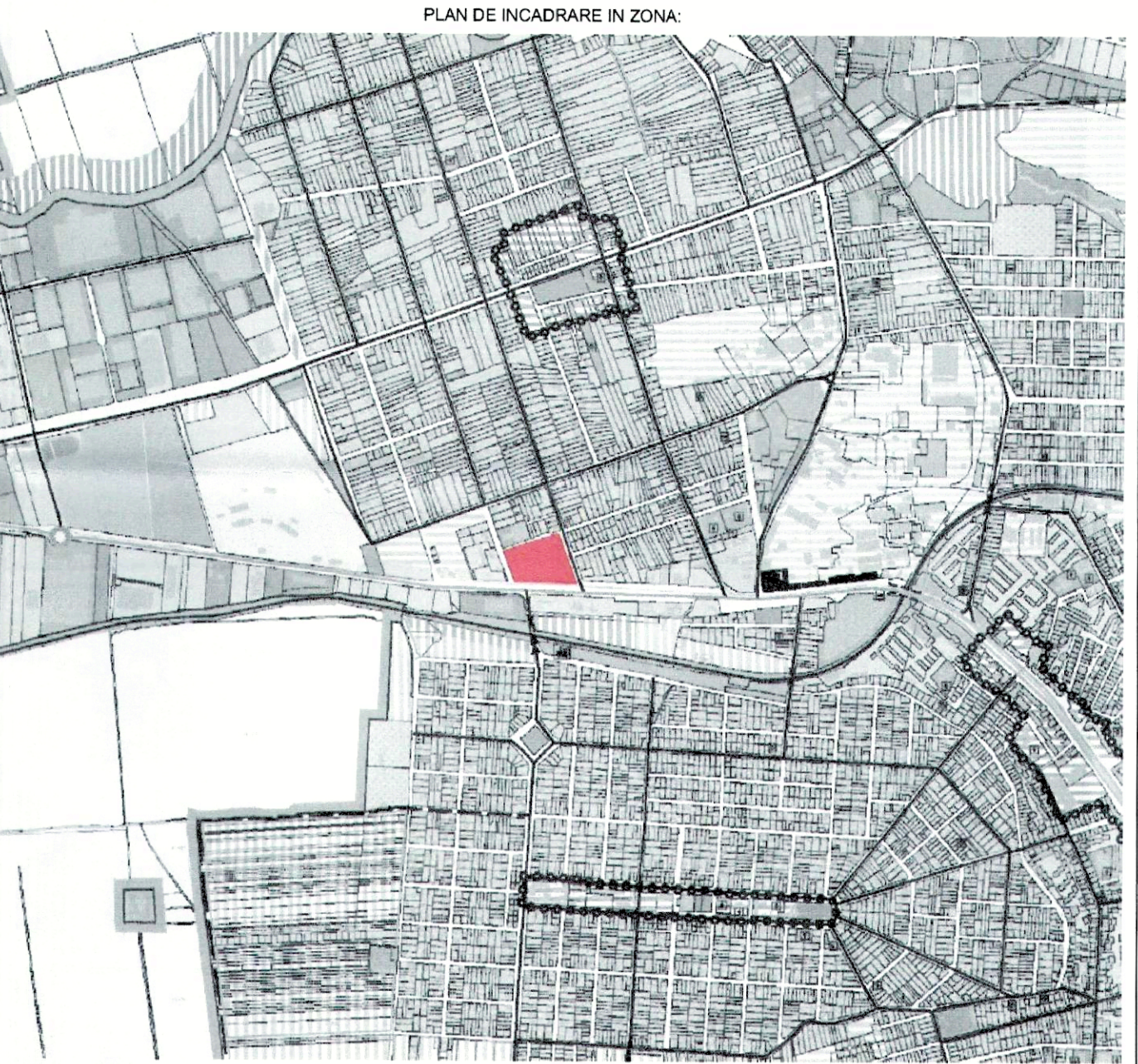


PERSPECTIVA LATERALA CORP C4  
STR. FAURILOR



PERSPECTIVA INSERTIE IN SITU

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL		
JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284		
PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE		
U 05	SCHEME CONCEPT	ETAPA III



INDICI URBANISTICI	
REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA- SITUATIA PROPUZA	
P.O.T. - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	PROPUZ (MAX)
L.M. LOI - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM	35,00%
P.O.T. - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	
ISCo - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT DALA URBANA SI PARCAJE ACOPERITE	65,00%
C.U.T. - COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	3,80
REGIMUL DE INALTIME MAXIM - SITUATIA PROPUZA	
PROPUZ	
L.M. LOI - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM 2S + P + 9E + Ph (H. MAX. C1-C4); S + P + 5E (H. MAX C5-C9)	H MAX = 37,50 M H MAX C5-C9 = 15,50 M
ISCo - SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE, 2S + P + MEZANIN	H MAX = 7,00 M

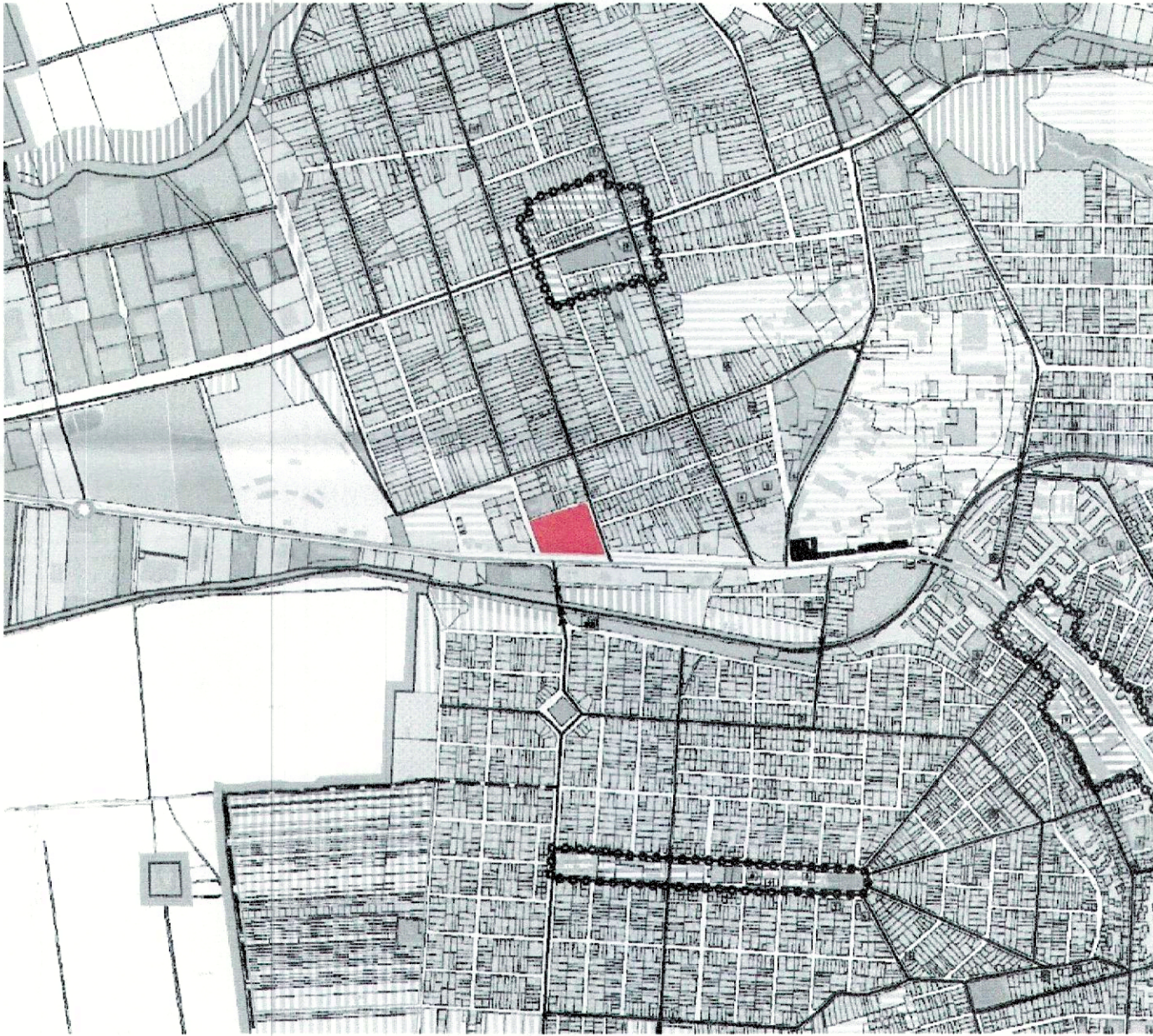
NOTA  
In timpul elaborarii propunerilor sunt prezentate posibilitati de mobilara a incintei studiate. Sugestiile de mobilara si de echipare tehnico - editlata a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate in planse ajutatoare (U03 s.a.), in conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, si nu reprezinta reglementari urbanistice de respectat intocmai.  
Mobilara incintei, reglementata ca zona cu functiuni mixte: rezidentiala, comert, servicii si spatii administrative; precum si echiparea tehnico-editlata, specific proiectarea suprafetelor construite, suprafetelor aferente platformelor pentru stationarea auto - vehiculelor si pentru circulatie si spatilor verzi, numarul locurilor de parcare, etc; se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza P.Th. Proiectelor Tehnice de executie, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent (conditii pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de inaltime si inaltime maxima, functiune / destinatie, limita de construibilitate), respectiv a legislatiei in vigoare la momentul autorizarii si executiei lucrarilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilarii zonei, in fazele urmatoare de proiectare, D.T.A.C. + P.Th, in temeiul reglementarilor P.U.Z. si R.L.U. aferent, cu respectarea conditiilor pentru construire explicate in plansele obligatorii, Reglementari Urbanistice.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA U.R.:		PROIECTANT GENERAL	BENEFICIAR:	PR. NR.
PROIECTANT GENERAL		S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.	PR. NR.	
Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr.62, Corp A, Parter, Camera 1		AMPLASAMENT:	580/2023	
Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Cf. Nr. 310277 Arad		DENUMIRE PROIECT:		
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE		FAZA PROIECTARE		
P.U.Z. ETAPA III		PLANSA NR.:		
U 05		ILUSTRATII URBANISTICE		





P.U.Z.	PLAN URBANISTIC ZONAL	
	JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284	
PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE		
U 05_1	SCHEME CONCEPT	ETAPA III



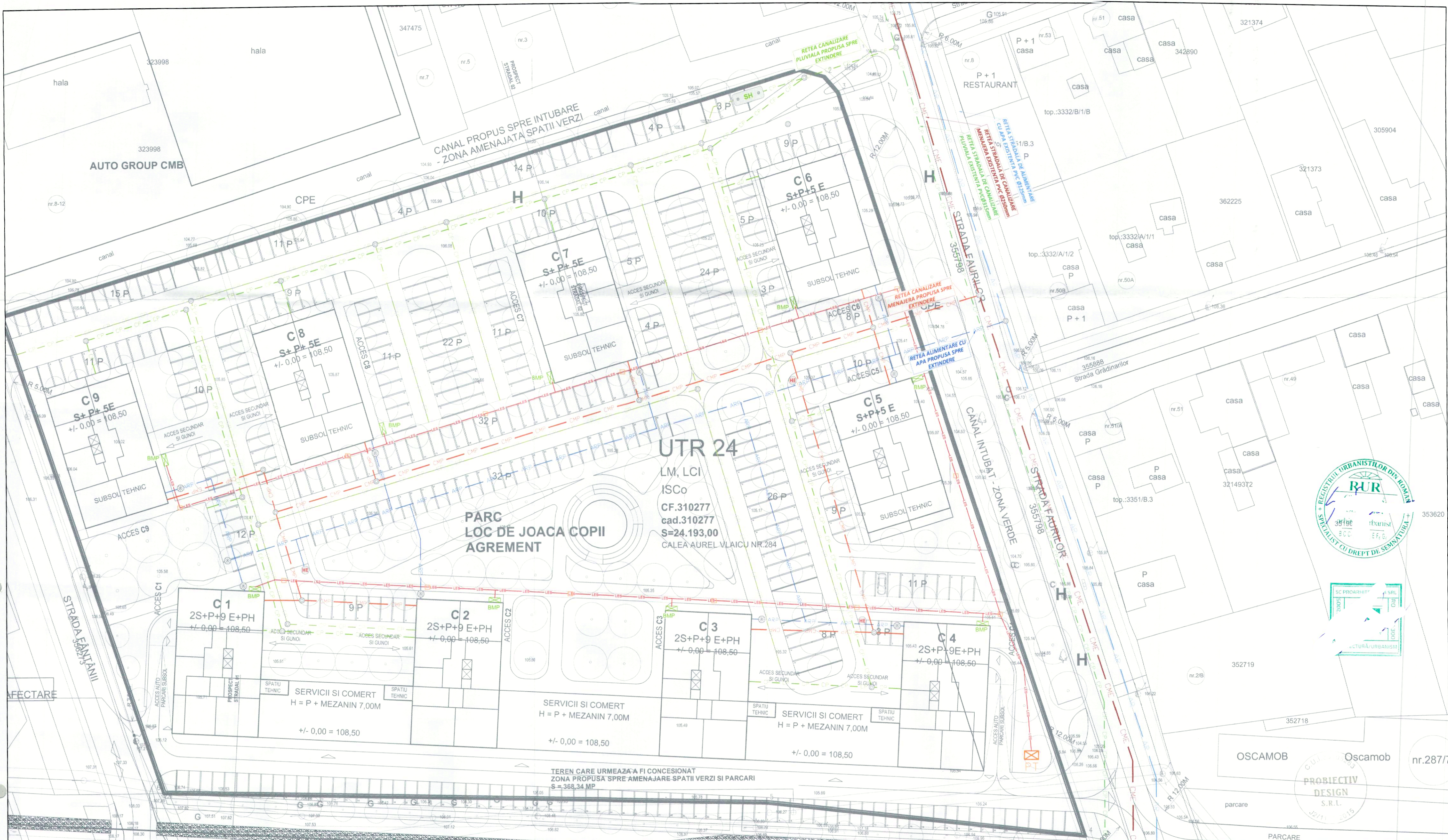
INDICI URBANISTICI	
REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA- SITUATIA PROPUA	
P.O.T. - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	PROPOS (MAX)
LM, LCI - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM	35,00%
P.O.T. - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	
ISCo - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT	65,00%
DALA URBANA SI PARCAJE ACOPERITE	
C.U.T.	
COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	3,80
REGIMUL DE INALTIME MAXIM - SITUATIA PROPUA	
PROPOS	
LM, LCI - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TURISM 2S + P + 9E + PH (H. MAX. C1-C4);	H MAX = 37,50 M
S + P + 5E (H. MAX C5-C9)	H MAX C5-C9 = 18,50 M
ISCo - SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE, 2S + P + MEZANIN	H MAX = 7,00 M



**NOTA**  
In timpul elaborarii propunerilor sunt prezentate posibilitati de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare si de echipare tehnico-  
edilitara a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate in planse ajutatoare (U03 s.a.), in conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat  
prin Ordin 176 / 16.08.2000, si nu reprezinta reglementari urbanistice de respectat intocmai.  
Mobilarea incintei, reglementata ca zona cu functiuni mixte: rezidentiala, comert, servicii si spatii administrative; precum si echiparea  
tehnico-edilitara, specific proiectarea suprafetelor platformelor pentru stationarea auto - vehiculelor si  
pentru circulatie si spatiilor verzi, numarul locurilor de parcare, etc; se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza  
P.Th. Proiectelor Tehnice de executie, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent (conditii pentru construire, specific  
Indicatori urbanistici, regim de inaltime si inaltime maxima, functiune / destinatie, limita de construibilitate), respectiv a legislatiei in vigoare  
la momentul autorizarii si executiei lucrarilor de construire.  
Se va admite reconfigurarea mobilierii zonei, in fazele urmatoare de proiectare, D.T.A.C. + P.Th, in temeiul reglementarilor P.U.Z. si R.L.U.  
aferent, cu respectarea conditiilor pentru construire explicate in plansele obligatorii, Reglementari Urbanistice.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.:		PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:	PR. NR.:
		<b>PRO.ARHITECTURA</b> ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		<b>S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.</b> București, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr.82, Corp. A, Parter, Camera 1	580/2023
AMPLASAMENT:		Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Cf. Nr. 310277 Arad			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	*CARA	DENUMIRE PROIECT:	FAZA
COORDONATOR	arh. Gheorghe SECU		1:1000	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT	PROIECTARE
URBANISM				LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE:	P.U.Z.
RUR (DE)				LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII	
PROIECTAT	arh. Elia Falcă		IUNIE	SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE	ETAPA III
			2024	PARCARE	
DESENAT	Călin Mureșan		A2 +	DENUMIRE PLANSA:	PLANSA NR.:
				ILUSTRATII URBANISTICE	U 05_1





LEGENDA IS:

	Retea stradala de alimentare cu apa EXISTENTA		Separator de hidrocarburi cu by-pass PROPU S avand capacitatea de 10/70 l/s
	Retea alimentare cu apa PROPU SA SPRE EXTINDERE/BRANSAMENT PARCELE		Retea stradala de canalizare pluviala EXISTENTA
	Camin de bransament apa PROPU S		Retea canalizare pluviala conventional curata PROPU SA
	Hiidant exterior supratetran propus -dimensiune Dn80		Retea canalizare pluviala cu hidrocarburi PROPU SA
	Retea stradala de canalizare menajera EXISTENTA		
	Retea canalizare menajera exterioara PROPU SA SPRE EXTINDERE/RACORD PARCELE		

Legenda IE:	
	Limita de proprietate
	Linie electrica subterana PROPU SA
	Post de transformare PROPU S
	Camin de tragere
	Bloc de masura si protectie PROPU SA

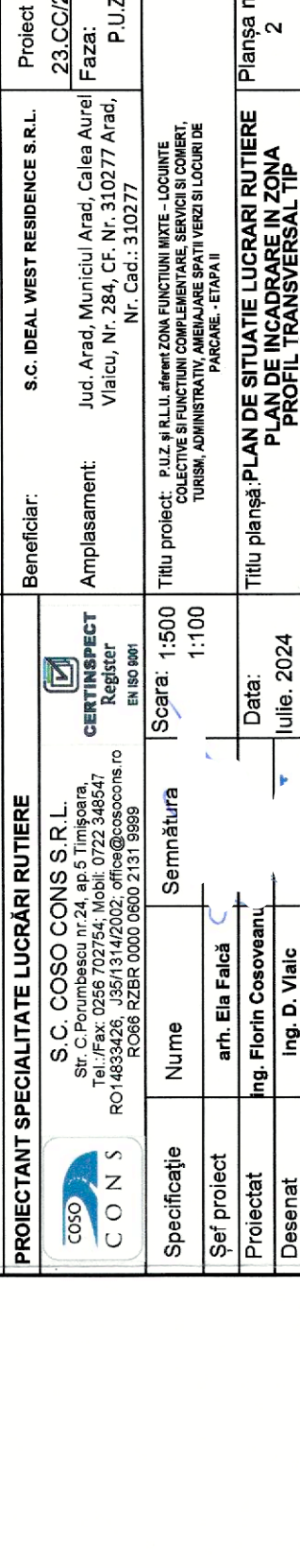
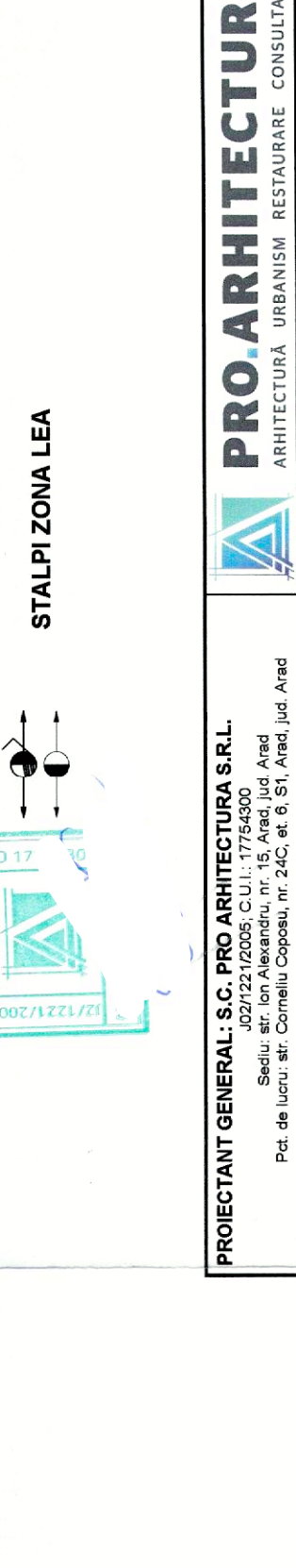
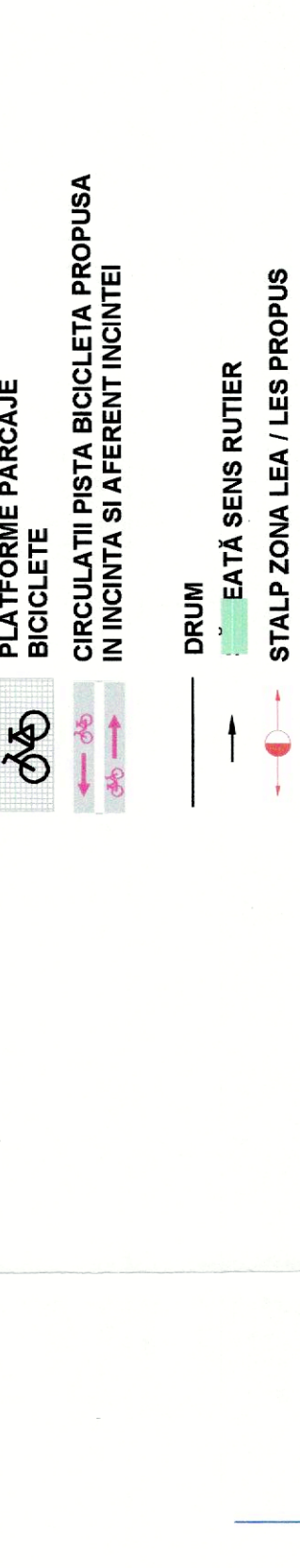
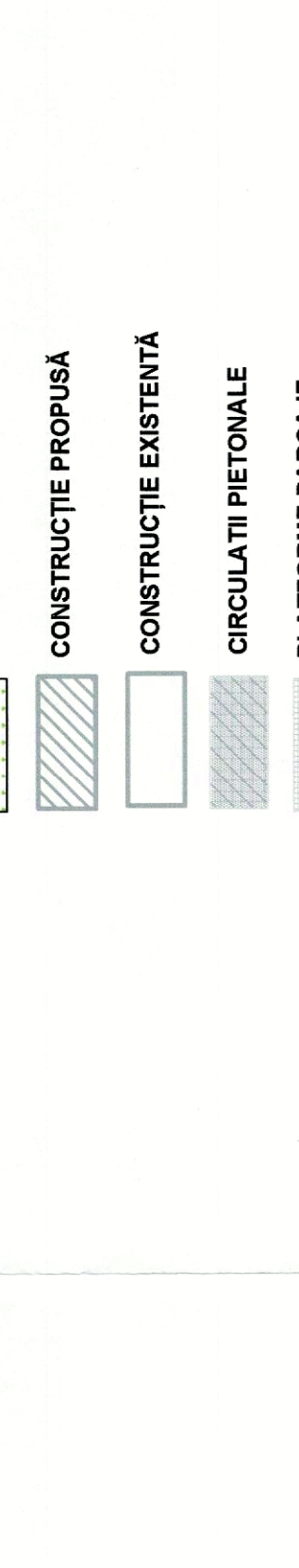
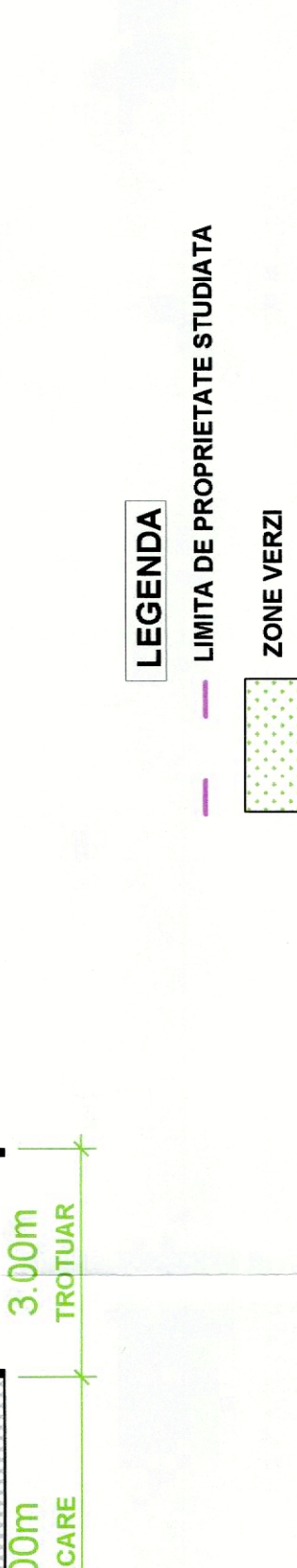
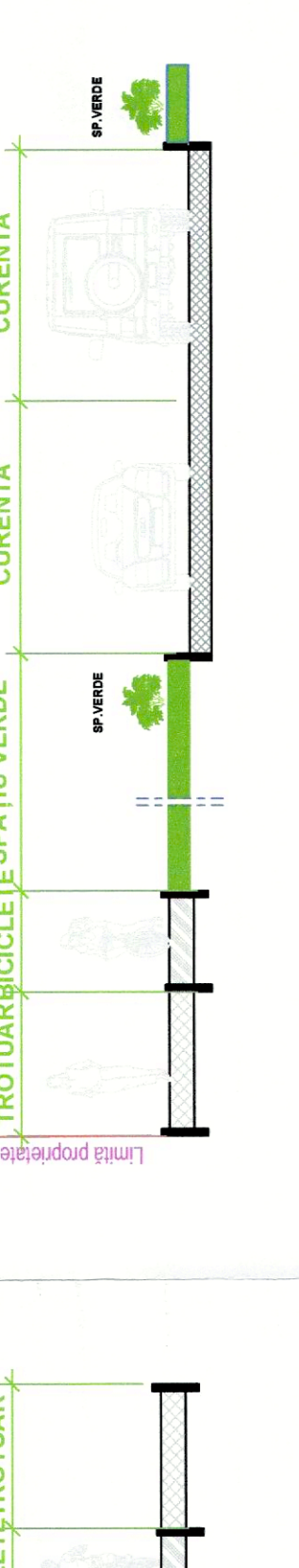
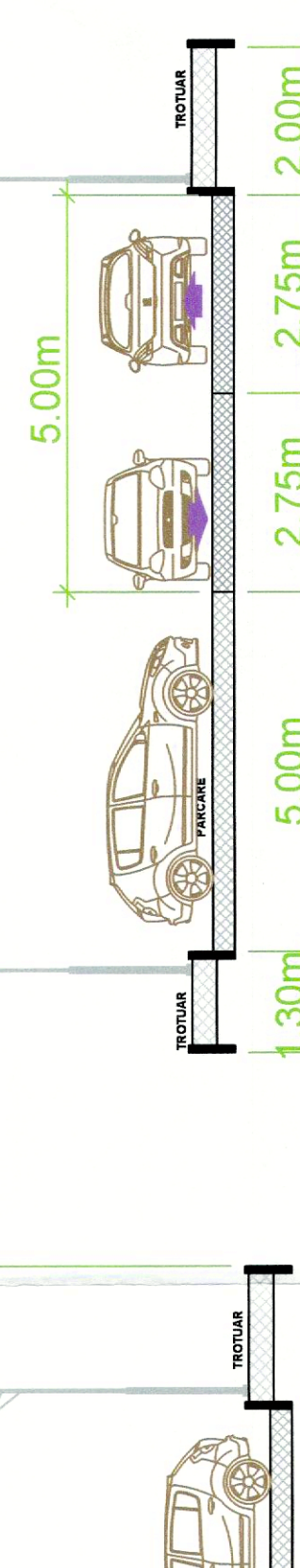
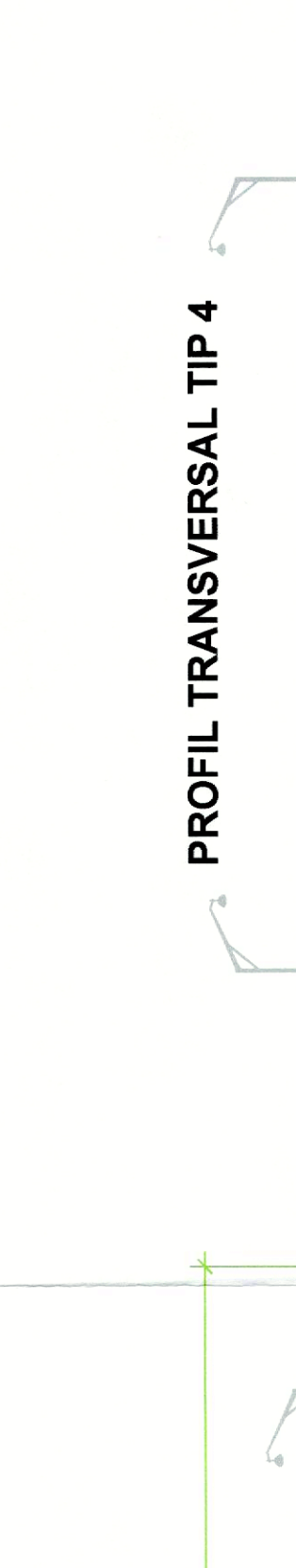
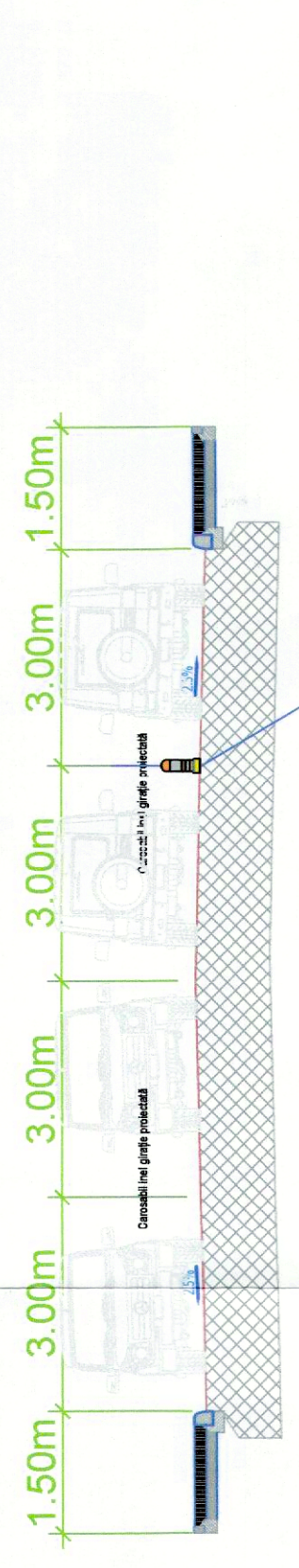
Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL:				
ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA				
PROIECTANT DE SPECIALITATE:				
S.C. PROIECTIV DESIGN S.R.L.				
ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J21/102/2015 TEL: 0724284801 e-mail: proiectivdesign@gmail.com				
ISO 9001				
Sef Proiect: arh. ELA FALCA				
Proiectat: Ing. LORIN BOSNEA				
Desenat: Ing. LORIN BOSNEA				
Verificat: Ing. CATALIN JESCU				
SCARA 1:500				
05. 2024				
PLAN REGLEMENTARI EDILITARE				
Denumire proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT: " ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE				
Beneficiar: SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL				
Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 284, CF NR. 310277 ARAD				
Obiect: INSTALATII EDILITARE				
Denumire plansa:				
NR PROIECT 176/2024				
FAZA P.U.Z.				
PLANSA ED-01				







# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 310277 Arad

Nr. cerere	75535
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare  
100170132067



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:68010  
Nr. topografic:3352/1

Adresa: Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 284, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	310277	24.193	Teren neîmprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>35163 / 18/05/2010</b>		
Act Notarial nr. 1381, din 05/05/2010 emis de BNP COSTESCU ELISABETA (act administrativ nr. 17197/07-04-2010 emis de ORC ILFOV; act administrativ nr. J23/2362/04-09-2007 emis de ORC ILFOV; act administrativ nr. 23570/04-05-2010 emis de ORC ILFOV; act administrativ nr. 4706/05-05-2010 emis de ORC ILFOV;);		
B2	Se noteaza respingerea cererii inaintata de SC ADAMA MANAGEMENT SRL prin notarul public Costescu Elisabeta din Bucuresti, pentru "intabularea procesului verbal autentificat sub nr.1381/2010" de notarul public Costescu Nicolae Dragos din Bucuresti.	A1
<b>171884 / 20/12/2023</b>		
Act Notarial nr. 1640, din 20/12/2023 emis de Gogolan Rares Ionut;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IDEAL WEST RESIDENCE SRL, CIF:34696471	A1

### C. Partea III. SARCINI .

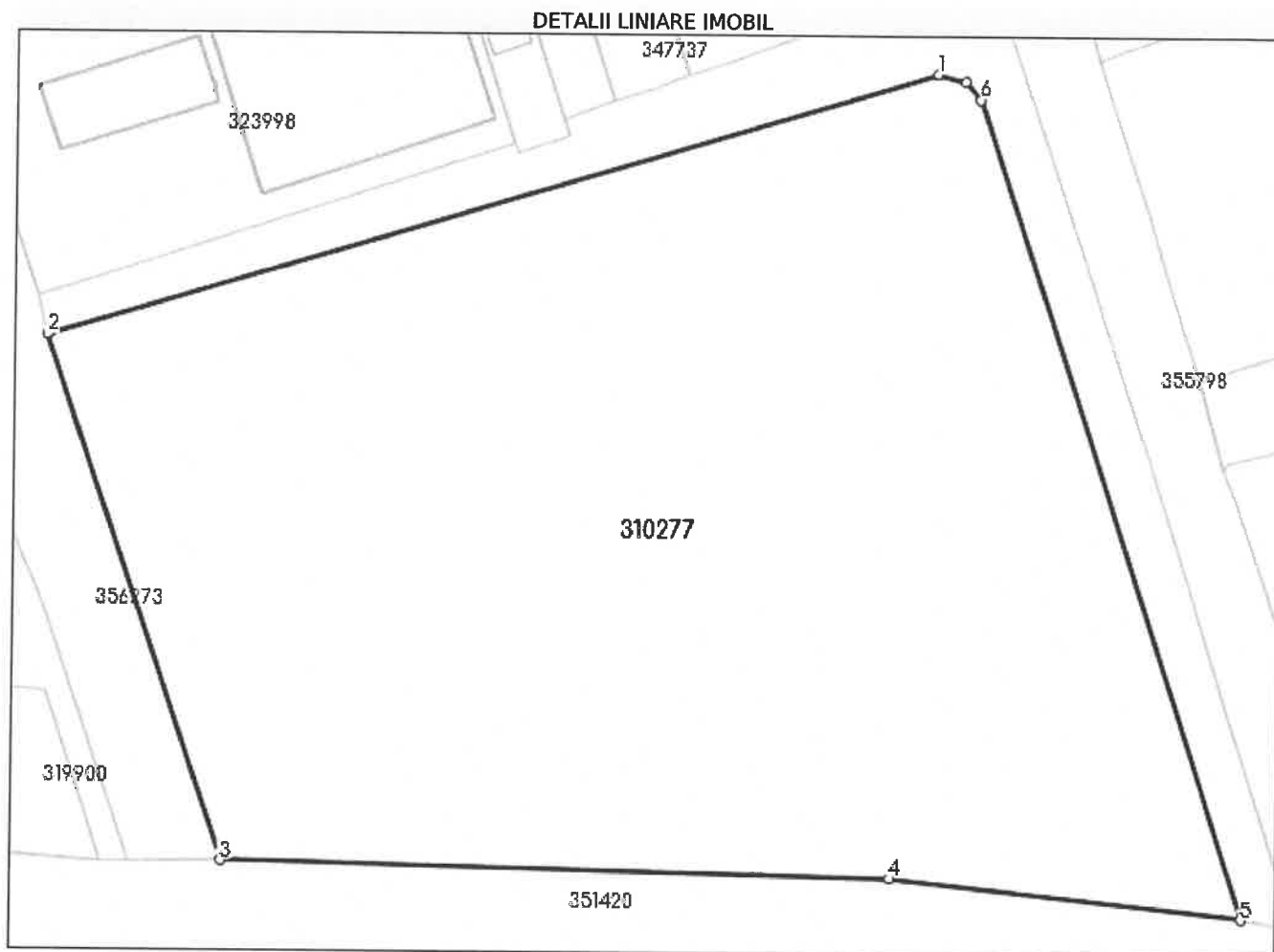
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
310277	24.193	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	24.193	-	-	3352/1	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	174.506
2	3	104.138
3	4	126.151
4	5	67.071
5	6	161.78
6	7	4.345



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	5.443

\*\* 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](http://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,

02/07/2024, 09:53



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 826 / 2024

Întocmit astăzi, **08/04/2024**, privind cererea **31274** din **14/03/2024**  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** IDEAL WEST RESIDENCE SRL
2. **Executant:** Mann Sebastian-Toma
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
anexe	14.03.2024	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma
plan sit	14.03.2024	înscris sub semnatura privata	Mann Sebastian-Toma
1596	23.10.2023	act administrativ	Primaria Municipiului

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 826 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU -LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, ETC- MUNICIPIUL ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 24193mp din perimetrul imobilul înscris în CF nr.310277 situat în intravilanul loc. Arad, str.Calea Aurel Vlaicu, nr.284

Planul topografic este întocmit în scopul prevăzut în certificatul de urbanism nr. 1596/23.10.2023

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

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

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
310277	Avertizare	Receptia 4077063: Imobilul TR-633-1 se suprapune cu terenul 310277 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4077063: Imobilul TR-633-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 4077063: Imobilul TR-633-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

CONFORM CU ORIGINALUL

Inspector  
MARTA COSTAN

Marta Costan

Digitally signed by Marta Costan  
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Marta Costan, serialNumber=CM177, st=Arad, givenName=Marta, sn=Costan  
Date: 2024.04.08 17:07:34 +0300'







71 DEC. 2023

Ca urmare a cererii adresate de ADAMA MANAGEMENT S.R.L., cu sediul în Mun. București, Sector 1, Șoseaua București - Ploiești, nr. 73-81, clădirea 3, camera nr. 1.08, etaj 1, înregistrată cu nr. 94089 din 17.11.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**

Nr. 62 din 21.12.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI ȘI LOCURI DE PARCARE”, amplasament intravilan Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, cu o suprafață de 24.193,00 mp.

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

- la nord: terenuri proprietăți private;
- la vest: Strada Fântânei, identificată prin C.F. nr. 356273 – Arad, teren proprietate privată, idetificat prin C.F. nr. 319900 - Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCLM Arad 138/1998 “SPATII PRESTARI SERVICII AUTO”;
- la est: Strada Faurilor;  
teren domeniu public;
- la sud: Calea Aurel Vlaicu;  
teren domeniu public.

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

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

- funcțiuni existente: conform UTR nr. 24 din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;
- folosința actuală: curți construcții, suprafața – 24.193,00 mp, proprietate privată, intravilan;
- destinație stabilită prin PUG: în UTR nr. 24:
  - Isco24c – subzonă construcții comerciale;
  - LMr24c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.
- funcțiuni propuse: locuințe colective și funcțiuni complementare;

**3. Indicatori urbanistici:**

o Locuințe colective

- P.O.T. maxim propus = 35,00%;
- C.U.T. maxim propus = 3,80;
- Regimul de înălțime maxim propus este 2S+P+9E+PH, cu o înălțime maximă propusă de 37.50

metri.

o Funcțiuni complementare, servicii și comerț (dală urbană și parcaje acoperite)

- P.O.T. maxim propus = 65,00%;
- C.U.T. maxim propus = 3,80;
- Regimul de înălțime maxim propus este P+Mezanin, cu o înălțime maximă propusă de 7 metri.



Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 1596 din 23.10.2023.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 28.11.2023.

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

- accesul auto/pietonal se va realiza atât din strada Faurilor, aflată la est, cât și de pe strada Fântânii, aflată la vest;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însoțite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcarile 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 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

**5. Capacitățile de transport admise**

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

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

\*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 1596 din 23.10.2023.

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

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

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

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

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1596 din 23.10.2023, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 28.11.2023.

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

**ARHITECT ȘEF**

arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/CG/BI

PMA -A5-12

CONFORM U ORIGINALUL







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

- Întocmire PUZ și RLU – Zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri parcare
- Amplasament - municipiul Arad Calea Aurel Vlaicu 284, C.F 310227 Arad
- Beneficiar: SC ADAMA MANAGEMENT SRL
- Proiectant gen.- SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.580/2023

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

- Prin adresa nr. 94089/17.11.2023 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 08.12.2023-17.12.2023, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 08.12.2023 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 28.11.2023.

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

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

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

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

CONFIRMARE ORIGINALUL

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		21.12.2023
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.12.2023



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

- Întocmire PUZ și RLU – Zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri parcare
- Amplasament - municipiul Arad Calea Aurel Vlaicu 284, C.F 310227 Arad
- Beneficiar: SC ADAMA MANAGEMENT SRL
- Proiectant gen.- SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.580/2023

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 Monimente, 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 SI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	08.12.2023-17.12.2023
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si  
Protejare Monimente**

**Beneficiar**

**Elaborator**

31 08 2023





## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad - România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro)



**Arhitect Șef**  
**Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană**  
**Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente**

Nr. ad. 17766, 33136 / A5 / 30.04.2024

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

Către,

**IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**  
Mun. București, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr. 62, corp A, parter, camera 1

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „Zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare”, amplasament: teren intravilan, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin CF 310277 - Arad, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 14.03.2024, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

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

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

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

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

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

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

ORIGINALUL

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		30.04.2024
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		30.04.2024







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

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

PUZ și RLU- Zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri parcare

Amplasament: – mun. Arad, C.A. Vlaicu nr. 284

Beneficiar- SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. R. Seculici proiect nr. 580/2023

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 17766/01.03.2024, completările depuse cu nr. 33136/10.04.2024 și adresa Direcției Venituri nr. 22729/26.03.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 15.04.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 15.04.2024-29.04.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 312725, CF 344783, CF 314871, CF 340772, CF 35264, CF 301886, CF 301890, CF 301858, CF 301869, CF 301850, CF 351333, CF 344762, CF 319569, CF 347747, CF 347737, CF 347476, CF 347475, CF 323998, SC KING PLAZA SRL (SC OSCAMOB SRL), SC TOTAL PLUS SRL, JOYSON ROMANIA SRL, TOOLSHOP, SC ERA STONES SRL, REGISTRUL AUTO ROMÂN, SC SALSÃO PARTNERS&CO SRL, DIRECȚIA PATRIMONIUL, proprietarii imobilului din str. Faurilor nr. 8, Asociația Gai Cartierul Nostru prin Dumitras Flavius, Adrian Cioia, Matistyak Beatrix, Matistyak Ionuț Ciprian, Malița Cătălin, Szimcsak Otto Zsolt, Sîrb Cornel Viorel, pentru 311 locuitori din cartierul Gai.

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

Nu au fost înregistrate sesizări în perioada 15.04.2024-29.04.2024.

Au fost înregistrate răspunsuri la sesizările transmise cu privire la reglementările propuse prin documentația de urbanism după emiterea Avizului de oportunitate, depuse la Primăria Municipiului Arad, după cum urmează:

I. Nr. 13945/20.02.2024 de către Adrian Cioia, Matistyak Beatrix, Matistyak Ionuț Ciprian, Malița Cătălin, Szimcsak Otto Zsolt, Sîrb Cornel Viorel, pentru 311 locuitori din cartierul Gai

Prin adresa înregistrată cu nr. 35692/17.04.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis răspunsul la adresa înregistrată cu nr. 13945/20.02.2024 de către Adrian Cioia, Matistyak Beatrix, Matistyak Ionuț Ciprian, Malița Cătălin, Szimcsak Otto Zsolt, Sîrb Cornel Viorel, pentru 311 locuitori din cartierul Gai.



"Subscrisa, IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în București Sectorul 1, Strada Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului : J40 / 7736/ 24.06.2015, reprezentată de PRO ARHITECTURA SRL, în calitate de proiectant general, am luat la cunoștință sesizarea nr. 13945 / A5 din data de 20.02.2024 înaintată de către Primăria Municipiului Arad și formulăm prezentele RĂSPUNSURI prin care vă comunicăm următoarele:

**AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE CU PRIVIRE LA URMĂTOARELE CONSIDERENTE :**

**CONSIDERENTE 1 :**

Zona studiată nu este suficient de mare astfel încât să se constate faptul că pe toate laturile adiacentei zonei există doar locuințe proprietate privată cu regim de înălțime parter sau maxim P+1E. Propunerea unui PUZ pentru un regim de înălțime de 2S + P + 9E + PH este total nejustificată, inoportună, fiind afectată intimitatea locuitorilor din vecinătatea complexului pe o distanță considerabilă, iar proiectul propus nu are nici un studiu cu privire la această situație. În acest cartier de case, la achiziția proprietăților locuitorii au avut argumente liniștea, intimitatea și zona. Așadar, potențialul maxim de înălțime ar trebui să fie S+P+1 E (M) astfel încât să fie respectat standardul zonei și protejarea intimității proprietăților, dar și designul urbanistic al zonei care ar fi trebuit să fie studiată.

Mai mult decât atât, proiectul nu respectă reglementările legale privind aliniamentul propus de 28 m față de regimul de înălțime de 37,5 m.

Totodată, numărul de parcuri propus nu respectă prevederile legale raportat la dimensiunea proiectului, respectiv numărul maxim de locuri de parcare de 837 este insuficient față de minimul de 1.116 locuitori (asta dacă se iau în vedere maxim 2 adulți/locuință propusă) + realizarea unei zone de servicii. În mod evident, cele 837 locuri de parcare nu pot deservi o astfel de zonă cu locuințe colective cu un număr de 558 apartamente (ce presupune cel puțin 1.116 locuitori adulți și 2 mașini / familie cu 2 adulți) la care se adaugă și o zonă de servicii, fiind cert că locuitorii noii zone de locuințe propuse vor parca pe străzile adiacente, ceea ce conduce la afectarea circulației în zonă, străzile Fântânii, Faurilor și Laptelui având o lățime de maxim 5-6 metri.

**RASPUNS 1 :**

Conform Aviz de Oportunitate Nr. 65 din 21.12.2023, P.U.Z. în desfășurare, înălțimea maximă propusă reglementată în incintă este de 37,50 m. Aceasta va respecta retragerea de 28,00 m față de aliniamentul clădirilor existente prin retragerea ultimelor etaje care se afla la înălțimi de peste 28,00 m, iar unde va fi cazul, retragerea înălțimii cornisei se va face la 37,50 m față de aliniamentul clădirilor existente. Acestea se vor detalia în următoarele etape de posibilitate de mobilare urbanistică, care va fi sugestivă și deschisă modificărilor și studiilor la faza D.T.A.C.

Conform P.U.Z. Studiu de Oportunitate, Aviz de Oportunitate (piese scrise U03, Posibilitate Mobilare Urbanistică, înălțimea maximă propusă a corpurilor C5-C9 este de 18,50 m. Acestea respecta retragerile necesare față de aliniamentul clădirilor existente.

Numărul de parcuri și numărul de apartamente propuse sunt posibilități de mobilare. Acestea se vor clarifica și detalia în fazele următoare P.U.Z., D.T.A.C., P.Th. în temeiul reglementărilor, cu respectarea condițiilor pentru construire, conform H.G. 525, 27 iunie, 1996:

Număr minim locuri de parcare pt. zona de servicii și comerț:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)



Suprafața de comerț și servicii estimată este de cca. 1800 mp desfășurați la parter și mezanin înspre strada Calea Aurel Vlaicu, deci rezultă 1 loc / 50 mp parcare clienți, 1 loc / 50 mp locuri parcare personal, 1 loc / 50 mp parcare staționare marfa.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1,5 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.
- 1,5 loc / unitate locativă ( medie considerată).

Conform celor menționate și modificările făcute pe parcurs, și planselor ajutoare „U03 Mobilare Urbanistică” P.U.Z. etapa 2, vor rezulta cca. 675 locuri de parcare în propunerea de „posibilitate de mobilare” respectând indicii urbanistici, regimul de construire în incintă, regimul de înălțime stabilite prin planșa „U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare”.

Numărul definitiv de apartamente se stabilește în faza ulterioară de proiectare, în timpul elaborării D.T.A.C., astfel prezentul P.U.Z. reglementează doar condițiile pentru realizarea de imobile construcție pentru locuire, cu estimarea numărului de apartamente, respectiv locurile de parcare aferente acestora, precum și raportul între spațiile verzi de amenajat la sol, platforme carosabile ș.a. având în vedere încadrarea în prevederile bazei legale, descrisă în R.L.U. la cap. I DISPOZIȚII GENERALE, subcapitolul 2. având în vedere un coeficient de utilizare al terenului maximal.

#### **CONSIDERENTE 2 :**

Infrastructura de utilități apă, canalizare este în prezent subdimensionată, astfel că în acest moment nu mai permite și racordarea locuințelor colective în regim de înălțime 2S + P+9 E+PH (total 558 apartamente, respectiv minim 1116 locuitori noi și 837 locuri de parcare) și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, așa cum este precizat în proiectul propus, infrastructura de utilități de apă și canalizare actuală nefiind proiectată și executată pentru a deservi zonă de blocuri. În consecință, având în vedere faptul că toate construcțiile, inclusiv parcarile, vor fi racordate la toate rețelele de utilități existente în zonă, subliniem faptul că și în prezent canalizarea funcționează deficitar fiind subdimensionată la condițiile climaterice și la numărul de proprietăți imobiliare. În perioadele cu ploi abundente rețeaua de canalizare de pe strada Faurilor (și nu numai, în general pe majoritatea străzilor din cartier) nu face față, canalizarea refulează pe stradă și căile de acces, iar cei de la serviciul de canalizare RAAC S.A. sunt solicitați pentru intervenții de urgență. Propunerea privind întubarea canalului pluvial, care pornește de pe strada Faurilor, continuă prin zona străzii Laptelui, a străzii Fântânii, iar pe strada Bogdan Voevod este acoperit în întregime și dezafectat, fiind întreruptă scurgerea apei pluviale, nu este viabilă. Din această cauză în perioadele în care precipitațiile sunt abundente pe proprietate se acumulează multă apă, zona fiind una mlaștinoasă.

Mai mult decât atât, în zonă nu există posibilitatea racordării la rețeaua de apă pentru stingerea incendiilor, rețeaua de hidranți fiind inexistentă, iar un asemenea proiect necesită o rețea de apă specială pentru stingerea incendiilor nefiind posibilă recordarea la rețeaua de apă existentă.



Nu în ultimul rând, infrastructura de energie electrică este subdimensionată la numărul de proprietăți existente, în zilele de vară când consumul de energie electrică este mare funcționează sub capacitate, iar racordarea la aceeași rețea, cum se menționează în proiectul propus, nu face altceva decât să provoace haos în zonă.

**RASPUNS 2 :**

Etapa de avizare a documentațiilor de urbanism, în ceea ce privește echiparea edilitară a zonei, are rol informativ. Acordurile de soluție tehnică privind dimensionarea rețelelor, bransamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, în etapele următoare de proiectare P.U.Z.

Pentru detalierea soluțiilor tehnice, se va reveni după aprobarea prezentului P.U.Z. Intervențiile la rețelele existente, pentru autorizarea, respectiv punerea în funcțiune a obiectivelor de interes privat, se fac pe cheltuiala investitorului.

**CONSIDERENTE 3 :**

Pe proprietatea imobiliară pentru care se solicită P.U.Z.-ul s-a format în timp un ecosistem natural de păsări sălbatice, fazani, rațe sălbatice, berze și alte specii inclusiv broaște în zona canalului pluvial care înconjoară proprietatea. Distrugerea acestui ecosistem ar putea avea consecințe negative asupra faunei existente. Se poate pune problema unui studiu de impact de mediu asupra faunei din zonă.

**RASPUNS 3 :**

Folosinta actuala a terenului proprietate privata IDEAL WEST RESIDENCE conform Certificat de Urbanism / C.F. 310277 este de teren arabil in intravilan.

Amenajarea peisagistica va incuraja ecosistemul natural de pasari salbatice si alte animale. De asemenea se propun aliniamente de arbori noi spre plantare, parcuri amenajate, agrement si loc de joaca pentru copii.

**CONSIDERENTE 4 :**

Infrastructura rutieră este deficitară în prezent, în special pe Calea Aurel Vlaicu în zona RAR vis-a-vis de proiectul propus, fiind una din zonele cu accidente de circulație frecvente. Lipsa indicatoarelor de oprire interzisă la intersecțiile strada Faurilor și strada Fântânii cu Calea Aurel Vlaicu, a locurilor de parcare suficiente, a zonelor de decelerare pentru RAR, Takata Petri și pentru căile de acces spre cartierul Gai, iar drumurile de acces foarte înguste, în nici un caz nu vor face față. În proiectul propus nu este prevăzută realizarea unui sens giratoriu, respectiv calibrarea infrastructurii rutiere la acest complex, ținând cont de implicațiile ce le aduce creșterea semnificativă a traficului în zonă. Prin urmare, se impune efectuarea unui studiu de impact cu privire la circulația rutieră în zona afectată de investiție (care, în mod indubitabil, este mai mare decât zona studiată) înainte de a se aproba construirea a 9 blocuri în regim de S+P+9 E+PH , pentru un număr total de 558 apartamente, respectiv echivalentul a minim 1116 noi locuitori + zonă de servicii, pe un teren de 2,4 hectare, în mijlocul unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale construite în regim de S+P+1 E+M.

**RASPUNS 4 :**

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizata în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propun zone pietonale noi in aceasta zona, cat si racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente.

Studiul de trafic se va face într-o etapa viitoare P.U.Z, Etapa 3 cu planșa de "Lucrări drumuri" unde se vor defini toate posibilitatile spre modernizare a drumurilor si al traficului.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu



semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

Într-o etapă viitoare Primăria Municipiului Arad dorește amenajarea unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanții la trafic, în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

#### **CONSIDERENTE 5 :**

Adoptarea unui PUZ de asemenea dimensiune ar trebui să aibă la bază și un studiu cu privire la necesitatea unor servicii publice cum ar fi creșă, grădiniță, dispensar medical, spații comerciale, serviciu de poștă și alte servicii conexe în funcție de numărul de unități locative rezultate precum și de situația proprietăților imobiliare din zonă.

#### **RASPUNS 5 :**

Conform C.U - Certificat de Urbanism, denumirea proiectului este de Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) și regulament local de urbanism (RLU) pentru zona cu funcțiuni mixte : Locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.

#### **CONSIDERENTE 6 :**

În proiectul de PUZ propus nu se respectă reglementările aprobate prin HCL 573 din 26.10.2022 privind spațiile verzi, în sensul în care proiectul realizat de Pro Arhitectura S.R.L. are un total de 12,5% spații verzi, parc, locuri de joacă copii, agrement în timp ce în HCL limita minimă este de 25%.

#### **RASPUNS 6 :**

Conform 572 H DIN 26.10.2022 Cap. II, CERINȚE PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ A SUPRAFEȚELOR DE SPAȚII VERZI MINIME PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD, Art. 9, c) Prin măsuri compensatorii la spațiile verzi se înțeleg structuri verticale vegetale, pereți înierbați și terase orizontale înierbate care nu se afla la sol. Asadar este posibil 12,50 % spații verzi la sol + 12,50 spații verzi măsuri compensatorii. Rezultând un total de 25% spații verzi.

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară  
formulă de calcul:

$$S_v = S_t \times P\%$$

Unde,

$S_v$  = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$S_t$  = Suprafața terenului

$P\%$  = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

$Mc$  = măsuri compensatorii

Exemplu:  $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu:  $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v) \times 50\% = 150 \text{ mp } (mc)$

Acestea se vor detalia în etapele următoare P.U.Z. sau etapa D.T.A.C proiect.

Conform ultimelor modificări la PUZ Etapa 2 Spațiile verzi la sol sunt de min. 20,00% cu măsuri compensatorii de 5,00%.

#### **CONSIDERENTE 7 -**

CONFIRMAT

VALUL



Având în vedere amploarea investiției și valoarea acesteia este indicat să se verifice bonitatea solicitantului, a investitorului precum și o mai mare atenție la proiectul de PUZ realizat în mod defectuos, din următoarelor considerente :

-obiectul principal de activitate al societății solicitante Adama Management S.R.L. având CUI RO 16656185 și J40/4397/2012, cu sediul în București, sector 1, str. Șoseaua București-Ploiești nr. 73-81, Clădirea 3, et. 1, camera 108, este "Activități de consultanță pentru afaceri și management", asociat unic al societății fiind Adama Romania L.T.D. cu sediul social în Cipru Nicosia 1080, 12 Dimostheni Severi, Birou 601, etaj 6, înființată în data de 10.04.2008, conform furnizare de informații de la ORC ;

-proprietar al terenului este societatea Ideal West Residence S.R.L. având CUI RO34696471, J40/7736/2015, cu sediul social în București, sector 1, strada Berzei, nr. 62, corp A, parter, camera 1, conform furnizare de informații de la ORC ;

-proprietatea imobiliară a fost dobândită în 20 decembrie 2023 conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1640, conform încheierii de CF nr. 171884 din 20.12.2023 și a extrasului de carte funciară CF 310277 Arad ;

-în perioada 2014-2022 solicitantul Adama Management SRL, nu a avut nici un angajat iar rezultatele financiare publice ale societății de la înființare din 2005 și până în anul 2022 sunt doar pierderi.

Precizăm că toate detaliile menționate în prezenta contestație sunt publice fiind obținute din registrele de publicitate OCPI, ORC și de pe site-uri web.

Orice proiect de PUZ pentru o asemenea investiție majoră trebuie tratat cu mai multă atenție și din toate punctele de vedere legale, tehnice, economice și financiare atât de serviciile de specialitate ale Primăriei Arad, cât și de Consiliul Local al municipiului Arad, înainte de adoptare

#### **RASPUNS 7**

Etapă de informare și consultare a populației se realizează înaintea etapei de avizare, conform regulamentelor, astfel afirmațiile dvs. vis-a-vis de capacitatea rețelelor nu au fundament. Vom proceda la avizarea documentației de urbanism după finalizarea prezentei etape, consultând personalul de specialitate din societățile menționate de dumneavoastră. Informarea populației conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.Z. se face în etapa 2 a proiectului, în lunile februarie, martie 2024 în acest caz, prin "DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI".

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților care necesită a fi modernizate pentru acces / ieșire în incinta de 24.193,00 mp.

Se propun zone pietonale noi și în afara incintei, cât și racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente pentru o modernizare a circulațiilor carosabile cât și pietonale.

Realizarea investiției este oportună deoarece va completa cartierul de locuințe colective și spații comerciale, urmând aceeași funcțiune predominantă și asigurând, fie locuri de muncă, fie locuri de parcare pentru rezidenții municipiului Arad, cât și alte beneficii de modernizare ale orașului. Totodată, va crește și calitatea vieții pentru că se vor realiza construcții cu arhitectura contemporană, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonci. Mai mult, se va asigura o legătură atât carosabilă, cât și pietonală între Strada Faurilor și Fantanei ce va trece în domeniul public.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neînundabil, cu amenajare de parcuri, agrement, loc de joacă pentru copii.

Conform Legii 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 3. - Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul



natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

Regimul de înălțime se stabilește conform:

U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități,

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Conform U.T.R. 24 Note: În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are funcțiunea de LCI – Zone de locuințe colective urbane mari Peste 5E + 1N Supraterane, cu funcțiuni complementare.

#### **CONCLUZIE CONSIDERENTE :**

În concluzie, amenajările propuse prin proiectul de PUZ sunt pe o suprafață de 32.660 mp (zona studiată) în timp ce proprietatea imobiliară conform CF 310277 Arad are numai 24.193 mp, deci un procent 75% din documentația de urbanism este reprezentată de parcela pe care urmează a fi efectuată investiția. Ori, raportat la argumentele expuse supra, este cert că investiția propusă va afecta o zonă mult mai mare decât cea studiată în documentația de urbanism, mai cu seamă că dezvoltatorul dorește să construiască blocuri cu o înălțime de peste 10 etaje, ceea ce face ca documentația de urbanism înaintă spre aprobare să fie vădit nelegală. În acest sens, supunem atenția faptului că aprobarea documentației de urbanism PUZ presupune stabilirea/analizarea de către administrația publică locală (în speță, Consiliul Local al Municipiului Arad) dacă impactul investiției propuse asupra tuturor locuitorilor din zona respectivă, nu doar asupra celor 15 locuințe din imediata apropiere, este unul cu adevărat pozitiv sau, în situația în care constată că este unul negativ, trebuie să respingă documentația de urbanism.

Nu în ultimul rând, precizăm faptul că investitorul privat nu a respectat obligativitatea informării populației prin mijloace de informare în mass-media și prin afișaj la locul investiției, afișarea fiind defectuos realizată cu vădita intenție de a trece neobservat acest proiect.

Ca urmare a celor precizate mai sus, vă rugăm să faceți toate verificările necesare și să respingeți aprobarea documentației de urbanism PUZ întrucât, astfel cum a fost înaintată pentru aprobare, nu respectă prevederile legale aplicabile și este inoportună într-un cartier tradițional și exclusiv de case unifamiliale construite în regim S+P+1 E+M.

#### **Concluzie :**

În concluzie, nu apreciem suficient fondată solicitarea dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad de a respinge dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată și în speranța unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

În caz contrar, dacă nu reușiți să argumentați temeinic impunerea condițiilor referitoare la regimul de înălțime sau modul de gestionare spațială a investiției, vă aducem la cunoștință



că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea titularului de a vă prezenta studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire avizate prin Avizul de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.).

Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.

Se are în vedere corectarea unor disfuncționalități, urmărind o gestionare spațială care să asigure atât indivizilor cât și colectivităților dreptul de folosire echitabilă, și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, care contribuie la dezvoltare spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel local.

Vă rugăm respectuos să ținem cont de încadrarea municipiului Arad, în conformitate cu prevederile Legii 351 / 2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, Articolul 2, litera c), în categoria localităților urbane, de rang II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, acesta fiind principala poartă de intrare în România, strategic poziționat la intersecția mai multor Drumuri Europene importante, cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării, parte a Coridorului IV de Transport Pan-European.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.04.2024.

**II.** Nr.13719/19.02.2024 și nr.13741/19.02.2024, de către Asociația Gai Cartierul Nostru prin Dumitras Flavius;

Prin adresa înregistrată cu nr.35689/17.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis răspunsul la adresa înregistrată cu nr.13719/19.04.2024 de către Asociația Gai Cartierul Nostru prin Dumitras Flavius:

”Subscrisa, IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în București Sectorul 1, Strada Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului : J40 / 7736/ 24.06.2015, reprezentată de PRO ARHITECTURA SRL, în calitate de proiectant general, am luat la cunostință sesizarea nr. 13719 / A5 din data de 20.02.2024 înaintată de către Primăria Municipiului Arad și formulăm RĂSPUNSURI prin care vă comunicăm următoarele: AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE CU PRIVIRE LA :

**Obiectia NR 1**

”Amplasarea fata de vecinatati”

Extras din HG.525/196

**ARTICOLUL 23**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează :

- a) În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente ;
- b) Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ;



- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

Conform Documentației depuse, imobilul propus cu înălțimea de 37,5m în colțul parcelei dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Faurilor, depășește distanța față de aliniamentul propus-distanța conform planșei este de aproximativ 28m ?

Aceeași situație este și pentru propunerea imobilelor C5 și C6 cu un regim de înălțime de S+P+7 E+Ph adică 9 etaje peste nivelul solului, unde nu se detaliază înălțimea maximă a acestor corpuri.

#### **Răspuns Obiecția nr. 1 :**

Conform Aviz de Oportunitate Nr. 65 din 21.12.2023, P.U.Z. în desfasurare, inaltimea maxima propusa reglementata in incinta este de 37,50 m. Aceasta v-a respecta retragerea de 28 m fata de aliniamentul cladiriilor existente prin retragerea ultimelor etaje care se afla la inaltime de peste 28 m, iar unde va fi cazul, retragerea inaltimei cornisei se va face la 37,50 m fata de aliniamentul cladirilor existente.

Conform P.U.Z. Studiu de Oportunitate, Aviz de Oportunitate, piese desenate U02 Reglementari Urbanistice, U03 Mobilare Urbanistica, si ultimelor modificari in cadrul proiectarii PUZ, inaltimea maxima propusa a corpurilor C5-C9 este de 18,50 m. Acestea respecta retragerile necesare fata de aliniamentul cladirilor existente.

#### **Obiectia NR 2**

“Procentul de ocupare al terenurilor”

Extras din HG.525

ANEXA Nr.2 la regulament PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează :

2.1 -Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția :

2.1.1.-Zone centrale – 80%

2.1.2.- Zone comerciale – 85%

2.1.3.-Zone mixte – 70%

2.1.4.-Zone rurale – 30%

2.1.5.-Zone rezidențiale

2.1.5.-zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35%

2.1.5.-zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – 20%

2.1.5.-zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – 40%

Extras din memoriu :

Nr. Crt.	Teren aferent C.F. nr.310277	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe colective	24.192,00	100,00		100,00
		0	0	8.467,55	Max 35.00%

Autorul studiului încearcă să preia parametrii care îi sunt favorabili. Conform propunerii din documentație gradul de ocupare este de 35%. Dacă ar fi fost preluat caracterul zonei de case și



construcții în regim de P+2 E, era o abordare corectă, dar ceea ce este propus sunt clădiri cu 9 și 11 nivele supraterane, ceea ce trebuia să încadreze proiectul la punctul 2.1.5, adică un grad de ocupare de maxim 20%. Atunci când se fac derogări la PUG-ul în vigoare al municipiului Arad și se inițiază PUZ, atunci trebuie preluate obligatoriu prevederile HGR 525/1996.

#### **Răspuns Obiecția nr. 2 :**

Conform Aviz de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 și P.U.Z., R.L.U. în desfășurare, procentul maxim de ocupare al terenului propus pentru zonele L.M, LCI Locuințe Colective este de 35,00%.

Conform U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități,

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Conform U.T.R. 24 Note: În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are uitate de LCI – Zone de locuințe colective urbane mari Peste 5E + 1N Supraterane, cu funcțiuni complementare.

#### **Obiecția NR 3**

“Neconcordante între planșe și documentație”

Conform documentație se prevăd construcții cu regim de înălțime de 37,5m 2 S + P + 9 E + Ph (11 niveluri supraterane), iar pe planșe sunt prezentate corpuri cu regim de înălțime S + P + 7 E + Ph (9 niveluri supraterane). Considerăm că memoriu și planșele nu sunt corelate.

#### **Răspuns Obiecția nr. 3 :**

Planșele, memoriul cât și Avizul de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 sunt corelate. Regimul de înălțime maxim propus în incintă este de 37,50 m. De aici rezulta că anumite corpuri de locuințe colective sau chiar toate se pot construi atât la această înălțime cât și la înălțimi mai mici respectând retragerile obligatorii minime față de vecinătăți. Conform ultimelor modificări corpurile de clădiri C5-C9 vor avea o înălțime de 18,50 m.

#### **Obiecția NR 4**

“Bilanțul teritorial este eronat”

Este confuză exprimarea din partea scrisă a calculului procentului de ocupare a terenului astfel :

-POT locuințe colective = 35%

-POT servicii comerț, parcaje acoperite = 65%

Rezultă POT = 100%

POT-ul se calculează însumând suprafețele construite a tuturor construcțiilor propuse, indiferent de destinație.



De asemenea în bilanțul de la punctul 4.2.3. la situația propusă, proiectantul propune amenajări pe o suprafață totală de 32 660 mp, în condițiile în care beneficiarul deține în proprietate 24192 mp, și proiectul este propus pe această suprafață.

#### **Răspuns Obiecția nr. 4 :**

Plansa ajutoare de U03 Mobilare Urbanistica (P.U.Z., ETAPA 2) amenajarea se va face în incinta de 24.192,00 mp cat si unde este necesar în afara incintei pentru a face accese carosabile si pietonale obligatorii în incinta, racorduri piste biciclete, etc.

Procentul de ocupare al terenului Conform Aviz de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023, P.O.T. Locuinte Colective (L.M. / LCI) de 35% este calculat din suprafata totala a terenului, de asemenea P.O.T. Institutii, servicii, comert, parcaje, (ISC) de 65.% este calculat din suprafata totala a terenului, independent fata de P.O.T. Locuinte Colective. Aceste procente de ocupare a terenului nu se insumeaza între ele, având funcțiuni si destinații diferite.

#### **Obiecția Nr.5**

“Spatii verzi”

Conform HG 525 se prevede o suprafață verde de minim 25% din suprafața nouă amenajată. Pentru noi, cetățenii din cartierul Gai care suntem sufocați de noxele emise de autoturisme în zona de centură plus proximitatea zonei Industriale Nord-Vest, este inadmisibil și totodată jignitor că în anul 2024 să fie propus un proiect care să prezinte „Măsuri compensatorii pentru spații verzi” în procent de 12.5%, măsuri care știm toți din experiența anilor trecuți că de obicei investitorul uită să le realizeze, și autoritățile locale nu au mijloacele legale de a le controla! Nu dorim nici o derogare de la cei 25% mai ales că vorbim de o suprafață de 24.000 mp!

#### **Răspuns Obiecția nr. 5 :**

Conform planșa ajutoare P.U.Z. Etapa 2, U03 Mobilare Urbanistica, propunerea de mobilare respecta și va respecta suprafața de 25% spații verzi din total suprafața teren.

Conform ultimelor modificări (Etapa 2, PUZ) suprafața de Spații verzi la sol va fi de min. 20,00 % cu măsuri compensatorii de 5,00 %.

Conform 572 H DIN 26.10.2022 Cap. II, CERINȚE PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ A SUPRAFEȚELOR DE SPAȚII VERZI MINIME PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD, Art. 9, c) Prin măsuri compensatorii la spațiile verzi se înțeleg structuri verticale vegetale, pereți înierbați și terase orizontale înierbate care nu se afla la sol. Asadar este posibil 12,50 % spații verzi la sol + 12,50 spații verzi măsuri compensatorii. Rezultand un total de 25% spații verzi.

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară formulă de calcul:

$$Sv = St \times P\%$$

Unde,

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc= măsuri compensatorii

Exemplu: 1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv)

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: 1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv) x 50% = 150mp (mc)

Acestea se vor detalia în etapele urmatoare P.U.Z. sau etapa D.T.A.C / PTh proiect.



## **Obiectia Nr. 6**

“Zona de parcaje”

Extras di HGR 525 :

”ARTICOLUL 33 Parcaje

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*
- (2) *Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.*
- (3) *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament”*

În acest caz, se va ține cont de HCL prin care este obligatoriu să se asigure minim 2 locuri de parcare pentru orice unitate locativă, indiferent de suprafața acestuia.

Astfel, numărul minim de locuri de parcare DOAR pentru apartamentele de locuit este :

558 apartamente x 2 locuri de parcare = 1116 locuri de parcare

La aceasta se adaugă locurile de parcare pentru spațiile comerciale și servicii.

### **Răspuns Obiecția nr 6 :**

Numarul de parcare si numarul de apartamente propuse sunt posibilitati de mobilare. Acestea se vor clarifica si detalia in fazele urmatoare P.U.Z., D.T.A.C, P.Th. in temeiul reglementarilor, cu respectarea conditiilor pentru construire, conform H.G. 525, 27 iunie, 1996:

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii si comert:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

Suprafața de comerț și servicii estimată este de cca. 1800 mp desfășurați la parter și mezanin înspre strada Calea Aurel Vlaicu, deci rezultă 1 loc / 50 mp parcare clienti, 1 loc / 50 mp locuri parcare personal, 1 loc / 50 mp parcare staționare marfa.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1,5 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.

1,5 loc / unitate locativă ( medie considerată).

Conform celor mentionate si planselor ajutatoare de posibilitate ,’U03 Mobilare Urbanistica” P.U.Z. etapa 2, vor rezulta cca. 675 locuri de parcare.

Numărul definitiv de apartamente si parcaje se stabilește în faza ulterioară de proiectare, în timpul elaborării D.T.A.C., astfel prezentul P.U.Z. reglementează doar condițiile pentru realizarea de imobile construcție pentru locuire, cu estimarea numărului de apartamente, respectiv locurile de parcare aferente acestora, precum și raportul între spațiile verzi de amenajat la sol, platforme carosabile ș.a. având în vedere încadrarea în prevederile bazei legale, descrisă în R.L.U. la cap. I DISPOZIȚII GENERALE, subcapitolul 2. având în vedere un coeficient de utilizare al terenului maximal.

## **Obiectia Nr. 7**



“Impactul circulației auto generat de investiție”

Conform propunerii de mobilare a terenului rezulta un număr de peste 1200 autovehicule. Descărcarea traficului este propusă a se face în special Calea Aurel Vlaicu, unde există 2 benzi de trafic pe sens. În proiectul propus este amintit la punctul 1.21 la note „În etapele următoare se va lua în calcul și studiul unui sens giratoriu sau o elipsă care să cuprindă ambele accese la intersecția Calea Aurel Vlaicu și Strada Fântânii cu intersecția zonei Sc Era Stones și Joyson România”.

Considerăm că astfel de abordări de investiții în care întâi se permit de către autoritățile locale executarea imobilelor și ulterior se ia în calcul rezolvarea problemelor generate de trafic este una total greșită.

Să ne amintim de problemele și victimele care au fost în cazul investiției de la Via Carmina, unde sensul giratoriu a fost efectuat după foarte mulți ani de la începerea construcțiilor locale, și după multe proteste. Cerem ca investițiile de infrastructură să fie realizate și recepționate înainte de a permite obținerea Autorizației de Construire pentru orice imobil.

Prin urmare solicităm realizarea unui studiu de trafic în cazul în care se aprobă acest proiect dar prin care să se țină cont și de viitorul trafic care va fi generat prin devierea autobuzelor din strada de centură spre Calea Aurel Vlaicu, în special la orele de vârf când angajații din zona industrială se duc sau se întorc de la serviciu.

Asociația și cetățenii acestui cartier au făcut nenumărate sesizări cu privire la traficul generat de centura Aradului care tranzitează cartierul, o astfel de investiție va genera și mai multe probleme.

#### **Răspuns Obiecția nr. 7 :**

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propun zone pietonale noi în aceasta zona, cat si racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente.

Studiul de trafic se va face într-o etapă viitoare P.U.Z, Etapa 3 cu planșa de “Lucrări drumuri” unde se vor defini toate posibilitățile spre modernizare a drumurilor și al traficului.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută largirea strazii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

Intr-o etapă viitoare Primaria Municipiului Arad dorește amenajarea unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

#### **Obiecția Nr. 8**

“Intervenția brută asupra țesutului urban al cartierului”

Planul urbanistic general al municipiului Arad nu a fost actualizat până în prezent, deși orașul trece printr-o expansiune fără precedent. Până la aprobarea noului PUG și a regulamentului de urbanism aferent al mun. Arad ar fi oportun ca autoritățile locale să fie mai drastice cu aprobarea unor astfel de intervenții brutale (ca și în cazul de față) care deteriorează iremediabil țesutul urban al orașului și ar trebui oprite de la faza de aviz de oportunitate ;

Cartierul Gai este singurul cartier rezidențial compus exclusiv din locuințe cu regim mic de înălțime. Nu este oportun să se creeze antecedente care să ducă la deteriorarea



caracterului și țesutului urban al cartierului prin aprobarea unei documentații ce propune realizarea unor imobile cu 11 niveluri supraterane.

**Răspuns Obiecția nr. 8 :**

Realizarea investiției este oportuna deoarece va completa cartierul de locuințe colective și spații comerciale, urmând aceleași funcțiuni predominante și asigurând, fie locuri de muncă, fie locuri de parcare pentru rezidenții municipiului Arad, cât și alte beneficii de modernizare ale orașului. Totodată, va crește și calitatea vieții pentru că se vor realiza construcții cu arhitectura contemporană, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legătură atât carosabilă, cât și pietonală între Strada Faurilor și Fantanei ce va trece în domeniul public.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neîndabil, cu amenajare de parcuri, agrement, loc de joacă pentru copii.

Conform Legii 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 3. - Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

**Obiecția Nr. 9**

“Sistemul pluvial de canalizare”

Sistemul pluvial și cel de canalizare al cartierului este subdimensionat, existând nenumărate reclamații din zona cu privire la ieșirea apei și a canalului în stradă.

De asemenea pe latura parcelei de pe strada Fântânii, nu există sistem pluvial.

Solicităm ca sistemele de preluare, de stocare și pompare să fie dimensionate pentru toată zona propusă și executate înainte de obținerea autorizației de construcție pentru imobile, astfel se va evita situația în care se recepționează investiții iar ulterior problemele generate de acestea cad în sarcina autorităților.

**Răspuns Obiecția 9 :**

Conform PUG în vigoare UTR 24, 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.

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.

Pe de altă parte, etapa de avizare a documentațiilor de urbanism, în ceea ce privește echiparea edilitară a zonei, are rol informativ. Acordurile de soluție tehnică privind dimensionarea rețelelor, branșamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.

Pentru detalierea soluțiilor tehnice, se va reveni după aprobarea prezentului P.U.Z. Intervențiile la rețelele existente, pentru autorizarea, respectiv punerea în funcțiune a obiectivelor de interes privat, se fac pe cheltuiala investitorului.

**Obiecția Nr.10**

“Respectarea articolului 14 HGR 255”

”ARTICOLUL 14

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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



Prin urmare considerăm că și acest aspect este un argument puternic în vederea neaprobării studiului de oportunitate propus.

#### **Răspuns Obiecția 10 :**

Conform Aviz de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 Realizarea investiției este oportună deoarece va completa cartierul de locuințe colective și spații comerciale, urmând aceleași funcțiuni predominante și asigurând, fie locuri de muncă, fie locuri de parcare pentru rezidenții municipiului Arad, cât și alte beneficii de modernizare ale orașului.

Totodată, va crește și calitatea vieții pentru că se vor realiza construcții cu arhitectura contemporană, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legătură atât carosabilă, cât și pietonală între Strada Faurilor și Fantanei ce va trece în domeniul public.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neînnundabil, cu amenajare de parcuri, agrement, loc de joacă pentru copii.

#### **Obiecția Nr. 11**

„Informarea populației”

Conform reglementărilor în vigoare, obligativitatea informării populației prin mijloace de informare în mass-media și prin afișaj la locul investiției a fost făcut defectuos, cu vădita dorință de a trece neobservat proiectul.

Singurul anunț prin afișare este cel de pe strada Fântânii colț cu Aurel Vlaicu, la baza unui stâlp, fără vizibilitate. Această stradă este una foarte slab circulată la ora actuală. Atașez poza cu panoul de informare.

#### **Răspuns Obiecția nr. 11 :**

Vă înțelegem îngrijorarea, însă etapa de informare și consultare a populației se realizează înaintea etapei de avizare, conform regulamentelor, astfel afirmațiile dvs. vis-a-vis de capacitatea rețelelor nu au fundament. Vom proceda la avizarea documentației de urbanism după finalizarea prezentei etape, consultând personalul de specialitate din societățile menționate de dumneavoastră.

Informarea populației conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.Z. se face în etapa 2 a proiectului, prin „DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI”.

#### **Concluzii :**

Asociația Gai Cartierul Nostru dorește dezvoltarea cartierului și nu este împotriva investițiilor care pot să aducă plus valoare, dar dorim ca acestea să se facă fără a distruge sau afecta acest cartier. Cerem ca investitorul să reconfigureze investiția în zona de servicii și zona de case, putând crea chiar un mini-cartier exclusivist, având un regim de înălțime de P+2E maxim.

Există deja mai multe amplasamente în intravilanul nou al orașului care beneficiază de utilități, și unde se construiesc deja locuințe colective. Nu trebuie încurajați investitorii care, profitând de faptul că au achiziționat un teren într-o zonă bună, bine construită, își permit să realizeze locuințe colective cu un aspect și gust îndoielnic, doar pentru a scoate profit maxim. (Este cazul și a celor 3 locuințe colective ce s-au construit deja pe str. Căpitan Ignat). Exemple sunt multe.

În sprijinul obiecțiilor noastre putem să aducem mult mai multe argumente, precum și adeziunea altor colegi arhitecți din mun. Arad, care cunosc problemele cu care se confruntă orașul. Poate ar fi oportună convocarea unei ședințe OAR pe această temă, pentru a găsi soluții.

De asemenea, dorim să menționăm că la nivelul cartierului sunt strânse semnături în vederea interzicerii proiectului în cartier.

Vă rugăm să transmiteți răspunsul la solicitarea noastră la adresa de e-mail [cartierul.gai@gmail.com](mailto:cartierul.gai@gmail.com), sau prin contact la nr. De telefon 0743179907.

#### **Concluzii răspuns :**

În concluzie, nu apreciem suficient fondată solicitarea dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad de a respinge dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată și în speranța unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebită noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.



În caz contrar, dacă nu reușiți să argumentați temeinic impunerea condițiilor referitoare la regimul de înălțime sau modul de gestionare spațială a investiției, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea titularului de a vă prezenta studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire avizate prin Avizul de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.).

Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.

Se are în vedere corectarea unor disfuncționalități, urmărind o gestionare spațială care să asigure atât indivizilor cât și colectivităților dreptul de folosire echitabilă, și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, care contribuie la dezvoltare spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel local.

Vă rugăm respectuos să ținem cont de încadrarea municipiului Arad, în conformitate cu prevederile Legii 351 / 2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, Articolul 2, litera c), în categoria localităților urbane, de rang II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, acesta fiind principala poartă de intrare în România, strategic poziționat la intersecția mai multor Drumuri Europene importante, cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării, parte a Coridorului IV de Transport Pan-European.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.04.2024.

Până la această dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

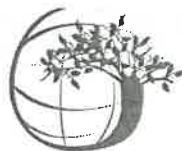
Arhitect Șef  
Arh.Emilian-Seriu Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		30.04.2024
Elaborat	Consilier	Ing.Ghele Eduard		30.04.2024

Red. E.G/I.B./2ex

CONFORM - ORIGINAL





**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
Nr. 10082 din 10.06.2024**

Ca urmare a notificării adresată de SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL (ADAMA MANAGEMENT SRL), cu sediul în București, str. Berzei, nr. 62, corp A, parter, camera 1, sector 1, privind planul „Întocmire PUZ și RLU: zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism administrativ, spații verzi, locuri parcare”, propus a fi amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, jud Arad, identificat prin CF nr. 310277 Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 986/R/4826 din 18.03.2024 și completările ulterioare cu nr. 5509/26.03.2024, nr. 1859R/8749 din 20.05.2024, 9336 din 28.05.2024, nr. 2053R/3487 din 30.05.2024; în baza:

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

**Agenția pentru Protecția Mediului Arad**

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr. 6030/03.04.2024 (etapa de încadrare) și Procesul verbal nr. 9346/29.05.2024 (reluarea etapei de încadrare), a completărilor cu nr. 1859R/8749 din 20.05.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

**decide:**

planul propus „Întocmire PUZ și RLU: zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism administrativ, spații verzi, locuri parcare”, propus a fi amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, jud Arad, identificat prin CF nr. 310277, titular S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. (S.C. ADAMA MANAGEMENT SRL), nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Planul Urbanistic Zonal are în vedere schimbarea funcțiunii terenului din zonă agricolă în zonă cu funcțiuni mixte, predominant zonă rezidențială.

Incinta propusă pentru reglementare are C.F. nr. 310277 în suprafață de 24.193 mp și este compusă dintr-o singură

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții: locuințe colective, funcțiuni complementare:
  - regim maxim de înălțime: 2S+P+9E+PH, H max = 37,50 m;
  - Sc max = 8467,55 mp, Scd max = 74600 mp;
  - mijloace de publicitate iluminate și neiluminate.
- Construcții: funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:
  - regim maxim de înălțime P + Mezanin, H max = 7,00 m;
  - Sc max = 15.725,35 mp, Scd max = 31450,70 mp;
  - mijloace de publicitate iluminate și neiluminate.
- Sistemizarea verticală a terenului;

CONFIRMAT

ORIGINALUL



- Spații verzi la sol amenajate - min. 20%;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 5,50m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- împrejurimi.

Bilanț teritorial incintă propuneri:

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F.. nr. 310277	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		24,192	100		100
1	Locuințe colective	0	0	8467,55	max.35 %
2	Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ (ISCo), dala urbană, parcaje acoperite (ISC)	0	0	15725, 45	max. 65%
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	0	0	3628,95	Min 15%*
4	Spații verzi, parc, loc de joacă pentru copii, agrement	0	0	4838,60	min. 20%
5	*Masuri compensatorii spații verzi			1209,65	5 %
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24192</b>	<b>100</b>	<b>24192</b>	<b>100</b>

Alimentarea cu apă: bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Arad;

Apele uzate menajere: racordare la rețeaua publică de canalizare a municipiului Arad;

Canalizarea pluvială: apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groiere în suspensie și vor fi trecute obligatoriu printr-un separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent - după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz. Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi, acestea se vor încadra în prevederile NTPA 001/2005.

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

Energia termică va fi asigurată prin soluții locale.

Locuri parcare: numărul parcarilor va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Gospodărie comunală - va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate.

Spații verzi amenajate. Se vor amenaja spații verzi înierbate și cu plantații la sol, într-un procent de minim 20%, cu măsuri compensatorii de minim 5% pentru asigurarea suprafeței de spațiu verde conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor; pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. Spațiul verde din cadrul zonei va fi de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zone de protecție față de drumurile interioare parcelei studiate) și pe parcelă. Spațiul verde corespunzător terenului studiat va fi amenajat și întreținut de proprietarul acestuia.

Accesul pe amplasament: Accesul principal la obiectiv se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia. Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu str. Fântânii existentă, în obiectivului studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fântânii la două benzi de circulație în ambele sensuri. Accesul rutier de intrare la parcarile interioare amplasate la nivelul parterului se va realiza prin cele 4 accese rutiere la parcelă, două accese de la marginea străzii Calea Aurel Vlaicu, intersecție cu str. Faurilor și str. Fântânii, respectiv alte două accese în nordul parcelei, unul din str. Faurilor și altul din str. Fântânii.

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

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificări de natură a schimba sau influența alte planuri și programe iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere



nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG ale municipiului în lucru.

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.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord - zone industriale și zone de locuințe individuale;
- la Sud - Calea Aurel Vlaicu și zone industriale;
- la Est - str. Faurilor și zone locuințe individuale;
- la Vest - str. Fântânii și zone industriale și comerciale.

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

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă destinată construcțiilor de locuit și funcțiuni complementare, spații verzi, tehnico-edilitare.

Prin PUZ, este propusă zonă verde amenajată pe o suprafață de 4838,60 mp și măsuri compensatorii spații verzi pe o suprafață de 1209,65 mp

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

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

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

Vor fi respectate prevederile Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente, precum și realizarea concomitentă a rețelei de canalizare menajeră prin extinderea acesteia.

Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse;

Vor fi respectate prevederile Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente, precum și realizarea concomitentă a rețelei de canalizare menajeră prin extinderea acesteia.

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

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

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

Impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape:

- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;
- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

**b) Natura cumulativă a efectelor:**

Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.

**c) Natura transfrontieră a efectelor:**

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

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

Execuția lucrărilor pentru construcția propusă și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și



materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vâșelină), vopșele, solvenți etc.

Pentru PUZ Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 127/14.03.2024, de către, în care se menționează că 'planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică'.

**e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate:** Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizând o suprafață totală de teren de 24192 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu sunt afectate aceste caracteristici;

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică schimbarea folosinței terenului în vederea realizării unei zone rezidențiale, formată din: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism administrativ, spații verzi, locuri parcare, conform Avizului de oportunitate nr. 65 din 21.12.2023, emis de Primăria municipiului Arad.

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

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

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 punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în normativul NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor

În perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;



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

#### Protecția biodiversității:

- prin memoriul de prezentare al planului, este propusă zonă verde amenajată pe o suprafață de 4838,60 mp și măsuri compensatorii spații verzi pe o suprafață de 1209,65 mp;
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;
- pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

#### Obligațiile titularului

##### Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
  - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
  - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
  - Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
  - HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
  - HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
  - Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
  - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
  - Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte/activități.**

#### Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborata de titular;
- Certificat de urbanism nr. 1596 din 23.10.2023, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de reprezentantul societății în data de 18.03.2024;
- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, dat de reprezentatul societății în data de 18.03.2024;
- Aviz de oportunitate 65 din 21.12.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Extras carte funciară nr. 310277 - Arad, eliberat de OCPI Arad;
- Memoriu de prezentare elaborat de SC Pro Arhitectura SRL;



- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Lista de control (anexa 1) pentru etapa de evaluare inițială pentru planuri/programe;
- Contract de vânzare cumpărare încheiat în data de 20.12.2023 între SC ADAMA MANAGEMENT SRL în calitate de vânzătoare și SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL în calitate de cumpărătoare privind vânzarea-cumpărarea proprietății constând în terenul intravilan având categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 24193 mp situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, jud. Ard, CF 310277. Societatea vânzătoare cesionează societății cumpărătoare toate drepturile și obligațiile care rezultă din Certificatul de urbanism nr. 1596/23.10.2023 și Încheierea de autentificare nr.1640/20.12.2023 emisă de Biroul Individual Notarial Gogolan Rareș Ionuț;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică 127/14.03.2024, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Aviz de amplasament nr. 7159/12.03.2024, emis de Compania de Apă Arad;
- Certificat de înregistrare seria B nr. 4671119 , CUI 34696471 din 25.06.2015, J40/7736/24.06.2015 eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București;
- Proces verbal nr.6030/03.02.2024 întocmit ședință Comitetului Special (etapă de încadrare);
- Proces verbal nr.9346/29.05.2024 ședință Comitetului Special (reluarea etapei de încadrare).

#### **Informarea și participarea publicului la procedura de reglementare:**

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în „Jurnal Arădean” din 15.03.2024 și 18.03.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnalul Arădean” din 30.05.2024, înregistrat la APM Arad cu nr. 2053R/3487 din 30.05.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 29.05.2024,

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

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

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

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

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

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

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

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

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații  
Bociort Claudiu

Întocmit,  
Iosif Dacian Florentin

DIRECTOR EXECUTIV  
Dănoiu Dana Monica



CONFIRMARE





## COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Săbău, Etajul 1, 4 Arad, județul Arad, România, Cod poștal 510176

CFR/CUR: RO 1660483 CIRC: 102/110/21.02.1991

Capitalul înscris și subscris: 9.859.000 lei

IBAN: RO 72 RNCB 0015 0061 5684 0001 BBR



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

Nr. 7159 din 12.03.2024

Către,

**SC Ideal West Residence SRL**

mun. București, str. Berzei, nr. 62, corp A, parter, cam. 1, sector 1

spre știință:

☐ SC Pro Arhitectura SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 7159 din 14.03.2024, prin care se solicită aviz de:

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

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ȘI Regulament Locval de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi locuri de parcare.**

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 284

Beneficiar: **SC Ideal West Residence SRL**

Adresa beneficiarului: mun. București, str. Berzei, nr. 62, corp A, parter, cam. 1, sector 1

Certificat de Urbanism nr. 1596 din 23.10.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ,

Emis de: Primăria Municipiului Arad

vă comunicăm următorul

### acord

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

☐ Proiectant: SC Pro Arhitectura SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

### Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

**Are** în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

**Are** în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele 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. Borha Gheorghe-Vasile

CONF

SIGNALUL



**acord (condiții, mențiuni, observații)**

Nr. 7159 din 12.03.2024

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [ ☐ ] /PUZ [ ☒ ] pentru obiectivul:

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ȘI Regulament Locval de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi locuri de parcare.**

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 284

Beneficiar: SC Ideal West Residence SRL

**CONDIȚII:**

1. Rețelele publice de alimentare cu apă și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. Pe amplasamentul obiectivului se află un canal pluvial PVC 160 mm.
2. Pentru canalizarea menajeră se va respecta STAS 8591 – 97, Rețele edilitare subterane-condiții de amplasare.
3. Construcția poate fi realizată fără a fi afectate funcționalitatea și accesul neîngrădit la instalațiile și construcțiile auxiliare specifice utilităților de apă și canalizare;
4. Pozițiile în plan ale gospodăriilor subterane de apă și canalizare existente vor fi materializate pe teren de reprezentanții autorizați ai Companiei Apă Arad -Departament Mentenanță, convocați pe șantier de beneficiar înainte de începerea lucrărilor;
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor se vor întâlni rețele de apă și canalizare neprecizate pe planurile de situație, constructorul va solicita prezența delegaților proiectantului și ai Secțiilor de Apă și de Canal, pentru stabilirea măsurilor ce se impun, continuarea lucrărilor se va face numai după aplicarea acestor măsuri.
6. 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*.
7. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în *avizul de Soluție Tehnică*.
8. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.

CONFORM CU ORIGINALUL



pd. 5030056 / 13.03.2024  
57



**CERERE**  
în vederea emiterii  
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT  
la D. E.A.C.

COMUNAL DE PROIECTARE S.A.  
Nr. 7159  
Data: 14.03.2024

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
- 1.1. Denumire obiectiv(\*1) ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCUURI DE PARCARE
- 1.2. Amplasament obiectiv(\*1) MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 284
- 1.3. Beneficiar(\*1) S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.
- Adresa(\*4) BUCUREȘTI, SECTORUL 1, STR. BERZEI, NR. 62, CORP. A, PATER, CAMERA 1 Tel. 0742 111 187
- Identitate pers. fizică(\*4) B.I./C.I. seria ..... nr. .... CNP .....
- Identitate agent ec(\*4) C.F./C.U.I. 34696471 ..... com. RO97OTPV112001196212RO01 ..... banca OTP BANK ROMANIA S.A.
- 1.4. Proiect nr.(\*1) 580/2023 ..... Elaborator(\*1) S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (\*1) 1596 / 23.10.2023 ..... Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(\*1)

2.1. AMPLASAMENT(\*1):

MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 284

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 S.R.L.

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

**AVIZ FAVORABIL**

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

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

CONFIRMARE

ORIGINALUL



# DOCUMENTAR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

## DATE CENTRALE

### 1. Baza legală

- 2187/7.10.1998 actualizată, privind producția publică și regimul încheierii acesteia
- 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilități publice
- 241/21.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă și canalizare
- 199/25.05.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- 113/15.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de apă-canal

### 2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	bransare	utilități	civile	industriale
a). Certificatul de Urbanism (copie), ..... Nr. .... din .....	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA - asigurare servicii (copie) Nr. .... din .....		X			X
c). Aviz CAA - soluție tehnică (copie) ..... Nr. .... din .....	X				
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată	X		X	X	X
e). Memoriu specialitate apă, canal, exigențe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografie(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). Planse 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. CONDIȚII ȘI RESTRICTII SPECIFICE INVESTIȚIEI 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. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

### 2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

## III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(\*):

- Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din .....
  - Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de \*) ..... lei.
  - 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:

- De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.
- De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniul, potrivit legii)
- De către avizator, cu numele a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse
- Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la taxa C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament
- De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea racturii fiscale.
- 5) De către operatorul serviciilor publice de apă-canal C.A. Arad la C.U. la fază SF-PT+CS, ori în procesul de aprobare a dosarului tehnic în anexa la Fișă

CONFORM ..... ȘI BIRĂTOR



LEGENDA INDICARE TOPOGRAFICA	
⊙	GURA VIZITARE CANALIZARE
⊙	APOMETRU
⊙	CAMIN VIZITARE TELEFON
⊙	AERISITOR GAZ
⊙	STALPI DE JOASA TENSIUNE, ZONA LEA
⊙	RIGOLA
⊙	AERISITOR GAZ
—	CONSTRUCTIE CASA
—	GARD BETON / PLACI BETONATE
—	GARD METALIC

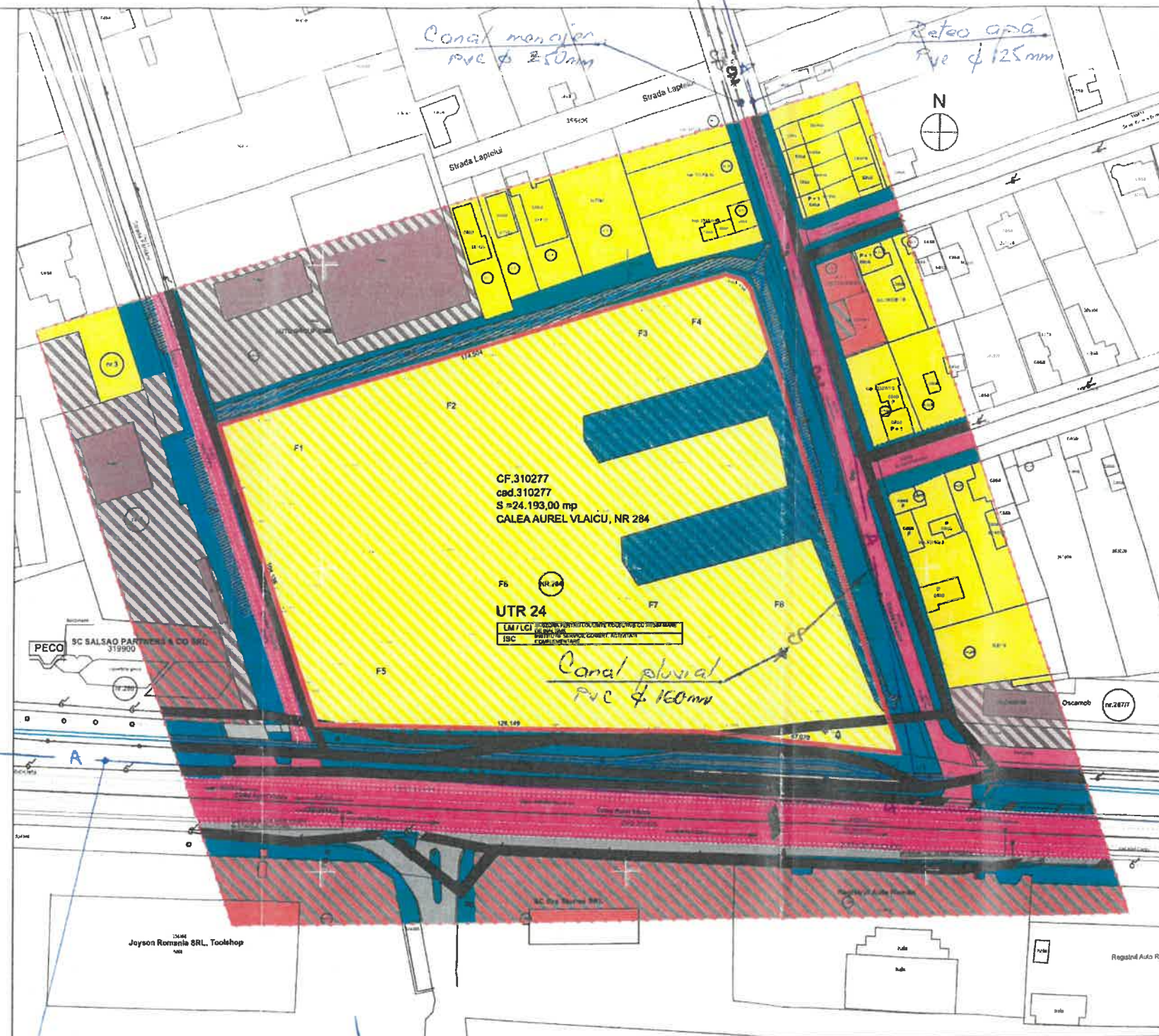
Cu Baza tehnice de teren	
1	2
3	4
5	6
7	8

Parcela (310277)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529297.125	212832.413	5.443
2	529295.640	212837.650	4.345
3	529292.391	212840.535	161.780
4	529138.819	212891.411	67.071
5	529146.031	212824.729	126.151
6	529148.627	212698.605	104.138
7	529247.256	212665.184	174.506

S(310277)=24193.35mp P=643.434m

LEGENDA	
LM	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAXIMUL DE 3 ETAJE CONFORM P.U.Z. ARAD IN VIGORE 1996, U.T.P. 24
LCI	SUBZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE PAINTE CONFORM P.U.Z. ARAD IN VIGORE 1996, U.T.P. 24
ISC	INSTITUT, SERVICIU, COMERT, FUNCTII COMPLEMENTARE
SUBZONAT - CONFORM U.T.P. 24	
Cc	CIRCULATIE CAROSABILE
Cp	CIRCULATIE PIETONALE
P	PLATFORME PARCARI
Cf	SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVICARA, TRANSPORT IN COMUN TRAMVAI
Spa	SPATII VERZI ALINAMENT
Spp	SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL
Sps	SPATII VERZI SUSPENDATE



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284

PUZ SI RI U AFERENT - ZONA CU FUNCTII MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTII COMPLEMENTARE SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 01

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

ETAPA II

PLAN DE INCADRARE IN ZONA:



LIMITE: LIMITA ZONA STUDIATA  
LIMITA TEREN PROPRIETATE

LEGENDA	
1	TEREN ARABIL
2	ZONA RUNDABILA
3	CANALE, SANTURI
4	CIRCULATIE TRANSPORT IN COMUN, TRAMVAI
5	CIRCULATIE CAROSABILE ASFALTATE
6	ZONE VERZI EXISTENTE
7	ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE COORDONATE
8	ZONE COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII
9	ZONE INDUSTRIALE
10	PASTE BICICLETE EXISTENTE
11	CALEA AUREL VLAICU, STR. PANTARI
12	ZONA LEA EXISTENTA

SCHIȚAȚI TEHNICE EXISTENTE	
AE	RETEA DE APA POTABILA
CPE	RETEA DE CANALIZARE STRADALA EXISTENTA
CE	CANAL COLECTOR PLUVIAL EXISTENT, DESCHIS
TC	CONDUCTA RETEA PRESIUNE MIEDE EXISTENTA DIN OL 250
Tc	LINEE AERIANE TELECOMUNICATII EXISTENTE
Tc	LINEE SUBTERANE TELECOMUNICATII EXISTENTE
E 20	LINEE ELECTRICE AERIANE MIEDE TENSIIUNE EXISTENTA
e	LINEE ELECTRICE SUBTERANE JOASA TENSIIUNE EXISTENTA
E	LINEE ELECTRICE AERIANE JOASA TENSIIUNE SI LINEE AERIANE TELECOMUNICATII - TRASEU COMUN EXISTENT
ET	LINEE ELECTRICE AERIANE DE CONTACT PENTRU TRAMVAI EXISTENTE
F	FORAJE, F1 - F9 (CONFORM PUZ APROBAT 2006, STUDIUL GEOTEHNIC)

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA, UTR 24

SITUATIA EXISTENTA

Nr. Crt.	FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUIS	
		SUPRAFATA MP	TOTAL %	SUPRAFATA MP	TOTAL %
1	ZONA TEREN ARABIL	21.695,07	90,00	—	—
2	ZONA RUNDABILA	2.497,93	10,00	—	—
3	CANALE, SANTURI	2.750,79	11,00	—	—
4	ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE	9.568,70	39,60	—	—
5	ZONE INDUSTRIALE, COMERT SI PRESTARI SERVICII	12.921,55	53,40	—	—
6	COMUNICATII TRANSPORT AUTIER (DRUMURI)	10.165,24	42,00	—	—
7	CIRCULATIE PIETONALE	1.475,24	6,10	—	—
8	ZONE SPATII VERZI	8.337,34	34,50	—	—
9	TOTAL SUPRAFATA MP:	70.431,71	100,00	—	—



SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA ALI R.

PROIECTANT GENERAL

PROIECTANT GENERAL  
S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.  
Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berceni, Nr. 85, Clap. A, Parter, Camera 1

ANULASAMENT  
Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Cl. Nr. 310277 Arad

DESEMNE PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGLEMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU ZONA CU FUNCTII MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTII COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

U01

580/2023

PLAN PROIECT

P.U.Z. ETAPA II

PLANUL DE INCADRARE

U01

BILANT TERITORIAL - ZONA INCINTA, CF 310277, U.T.R. 24			
SITUATIA EXISTENTA			
1	ZONA TEREN ARABIL	21.695,07	90,00 %
2	ZONA RUNDABILA	2.497,93	10,00 %
3	TOTAL SUPRAFATA MP:	24.193,00	100,00 %

COMPANIA DE APA ARAD  
DIRECTIA TEHNICA  
BIROU TEHNIC  
SECTIUNGA - AV

Retea apă  
4280 φ 200 mm

φ 250 mm

CONFIRMARE ORIGINALUL





Banat

**Retele Electrice Banat S.A.****Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI****Telefon/fax: 0256929 / 0372876276****Nr. 19606520 din 21/05/2024****Catre**

**IDEAL WEST RESIDENCE SRL**, domiciliul/sediul in judetul **BUCURESTI**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **SECTOR 4, Strada STRADA BERZEI**, nr. **62**, bl. - , sc. - , et. **PARTER**, ap. **LOT B**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **19606520 / 14/03/2024**, pentru obiectivul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE** cu destinatia **FUNCTIUNI MIXTE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD, Calea AUREL VLAICU**, nr. **284**, bl. - , et. - , ap. - , CF **310277**, nr. cad. **310277**.

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

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT**  
**Nr. 19606520 / 21/05/2024**

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

**AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI pentru faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:** A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 113394/13.05.2024 anexat; B. **PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT;** C. Se vor respecta: L 123/2012, ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ; E. **IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;** F. Distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră(DESCHISA), terasa propusa a se construi si stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; G. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003; H. Distanța minima de apropiere



masurata pe verticala intre partea superioara a imprejmuirii propuse a se construi (ingradiri metalice, spalieri) si conductorul inferior al LEA 0,4 kV la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003; I. Distanța masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m cf. PE 106/2003; J. Distanța masurata pe orizontala in zona de acces atat la traversare cat si la apropiere, intre stalpii LEA 0,4 kV si marginea drumului de acces, sa fie min. 0,2 m fata de bordura cf. PE 106/2003; K. Distanța masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa, canalizare si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie de minim 2m (PE 106/2003). L. Distanța minima masurata pe orizontala (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); M. Distanța minima masurata pe orizontala (APROPIERE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); N. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; O. Distanța minima masurata pe orizontala (TRAVERSARE, APROPIERE) intre peretele conductei subterane de distributie gaz propusa a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV existenta sau orice element al prizei de pamant, va fi de 5m(2m cu acordul proprietarului de conducta), cf. PE 106/2003; P. La APROPIERE distanta minima masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterana de distributie gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV existenta sa fie mai mare decat inaltimea stalpului, cf. PE 106/2003; Q. La TRAVERSARE distanta minima masurata pe orizontala intre armaturile metalice (legate la pamant) supraterane ale conductei subterana de distributie gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si fundatia stalpului LEA 0,4 kV existenta, sa fie mai mare decat inaltimea stalpului, cf. PE 106/2003;

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



- \*\*\* In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐
- \*\*\* Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA ☐ NU ☒

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

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Rețele Electrice Banat S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1596 / 23/10/2023, respectiv pana la data de 23/10/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **2** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Rețele Electrice Banat S.A.

Manager UT Arad

Stanca Gabriela Maria

GABRIELA MARIA STANCA

Signed by Gabriela  
Maria Stanca  
Data: on 22/05/2024  
at 07:29:12 UTC

Verificat

-

Intocmit

Huruba Petrica

PETRICĂ DORU HURUBA

Semnat de PETRICA  
DORU HURUBA  
la 21/05/2024 la  
12:36:34 UTC



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

**Responsabil** \_\_\_\_\_

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

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

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



**CONTRACT ANGAJAMENT PENTRU REALIZAREA CONDIȚIILOR DE COEXISTENȚĂ A  
RETELELOR ELECTRICE, ÎN VEDEREA ELIBERĂRII AVIZULUI FAVORABIL CONDIȚIONAT**

**Nr. 113394 / 13.05.2024**

**1. Părțile Contractului**

Între RETELE ELECTRICE BANAT SA cu sediul în localitatea București, sector 3, Bd. Mircea Voda, nr. 30, cam 333, et 3, telefon nr. 0372-545702, fax nr. 0372857277, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. J40/3793/21.02.2024, CUI nr. 14490379, cont nr. RO54CITI000000700427005 deschis la Banca CITIBANK SUC. ROMANIA, reprezentată prin Peste Mihai având funcția de Director General, prin împuternicit Stanca Gabriela având funcția de Manager Unitatea Teritorială Arad, în calitate de operator de rețea, denumit în continuare operator,

și  
persoana juridică/persoana fizică IDEAL WEST RESIDENCE SRL cu sediul/domiciliul în localitatea București, județul/sectorul 4, str Berzei, nr 62, parter, lot B telefon nr. 0723143147, fax nr....., C.N.P. / înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. ...., CUI nr. RO34696471, cont nr. .... deschis la Banca ....., reprezentat(ă) prin .... având funcția de ... prin împuternicit .....conform împuternicirii nr..... din data ....., telefon.....email.....

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 „Părțile”,

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: „ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE ” amplasat în județul Arad, localitate/sector/comuna/sat Arad, C Aurel Vlaicu, nr. 284, CF 310277, cerere aa 19606520 (în continuare denumite „Lucrările”).

Rețele Electrice Banat S.A.

București, sectorul 3, Bd.Mircea Voda Nr 30, cam 333, et 3

Cod unic de înregistrare 14490379, nr. de ordine în registrul comerțului: J40/3793/21.02.2024

Capital social subscris și vărsat 382 153.800 lei

www.e-distributie.com



**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;
- 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 rețelelor 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 rețelelor 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.



## Banat

- 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 rețelelor 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.
- 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 derularii 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 legătură cu prezentul Contract va fi formulat(ă) în scris și transmis(ă) folosind următoarele coordonate:

- a. în cazul unei comunicări către Operator:

Rețele Electrice Banat S.A.  
București, sectorul 3, Bd.Mircea Yoda, Nr 30, cam 333, et 3  
Cod unic de înregistrare 14490379, nr. de ordine în registrul comerțului J40/3793/21-02.2024  
Capital social subscris și vărsat 382.153.800 lei  
www.e-distributie.com



**Banat**

Către: Rețele Electrice BANAT S.A., Unitate Teritoriala Arad;  
Adresa: Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71;  
Telefon: 0257-205702;  
Fax: 0372-875274;  
E-mail: [l.tolca@reteleelectrice.ro](mailto:l.tolca@reteleelectrice.ro);  
În atenția: Tolca Lidia

**b. în cazul unei comunicări către Solicitant:**

Către: Ideal West Residence;  
Adresa: localitatea București, județul/sectorul 4, str Berzei, nr 62, parter, lot B;  
Telefon: 0723143147  
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

Rețele Electrice Banat S.A.

București, sectorul 3, Bd.Mircea Voda, Nr.30, cam 333, et.3

Cod unic de înregistrare 14490379, nr. de ordine în registrul comerțului J40/3793/21.02.2024

Capital social subscris și vărsat 382.153.800 lei

[www.e-distributie.com](http://www.e-distributie.com)

UZ CONFIDENȚIAL

Pagina 4 din 8



**Banat**

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 deplin 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.

**14. Alte clauze****14.1. În 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 intabulării 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;

Rețele Electrice Banat S.A.

București, sectorul 3, Bd. Mircea Vodă Nr. 30, cam 333, et. 3

Cod unic de înregistrare 14490379, nr. de ordine în registrul comerțului J40/3793/21.02.2024

Capital social subscris și vărsat 382.153.800 lei

www.e-distributie.com



## Banat

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 intabularea 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 decalează 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 cesa 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.

**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

Rețele Electrice Banat S.A.

București, sectorul 3, Bd. Mircea Voda, Nr. 30, cam. 333, et. 3

Cod unic de înregistrare 14490379, nr. de ordine în registrul comerțului J40/3793/21.02.2024

Capital social subscris și vărsat 382.153.800 lei

www.e-distributie.com

UZ CONFIDENȚIAL

Pagina 6 din 8



## Banat

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](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.

**Retele Electrice Banat SA**  
**Manager Unitatea Teritoriala Arad**  
**Stanca Gabriela Maria**

**Ideal West Residence**

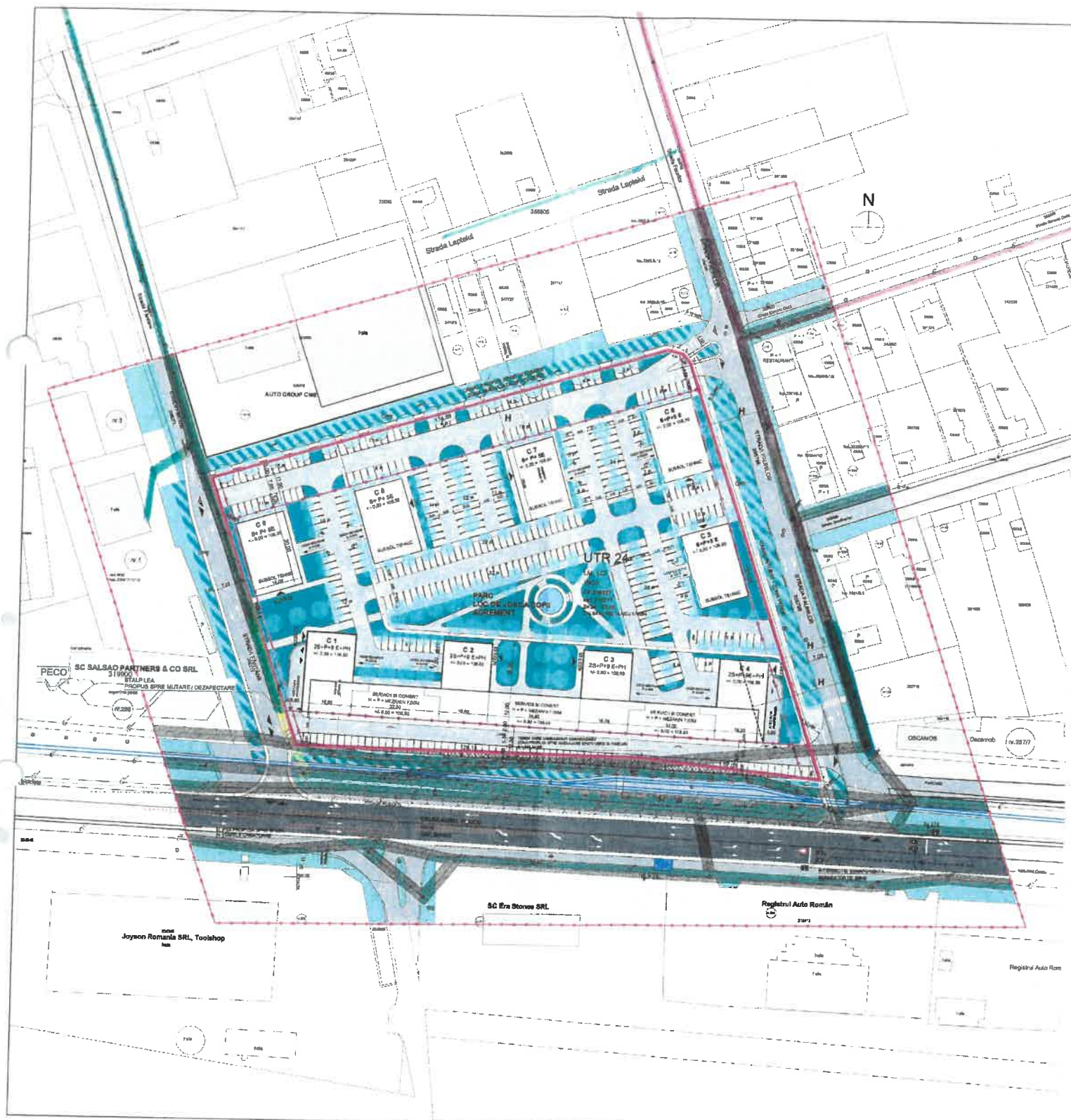
**Intocmit**  
**Molnar Judith**











Coordonate punct de contur			
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungime latit. [m]
1	529297.125	212832.413	5.443
2	529298.840	212837.660	4.345
3	529292.301	212840.635	181.780
4	529138.819	212841.411	67.071
5	529148.031	212834.720	128.151
6	529148.027	212835.805	104.130
7	529247.206	212835.184	174.900

Coordonate punct de contur			
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungime latit. [m]
1	529297.125	212832.413	5.443
2	529298.840	212837.660	4.345
3	529292.301	212840.635	181.780
4	529138.819	212841.411	67.071
5	529148.031	212834.720	128.151
6	529148.027	212835.805	104.130
7	529247.206	212835.184	174.900

LEGENDA:  
LIMITE:  
- LIMITA ZONA STUDIATA  
- LIMITA TEREN PROPRIETATE  
- RETRAZARE: 37.60 m, 28.00 m, 17.00 m, 12.50 m  
- LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCȚII SUBTERANE  
- TEREN CADE URMEZATOARE A P. CONCESSIONAT, S. 368.34 MP  
- ZONA PROPUSĂ SPRE AMPLASARE SPAȚII VERZI SI PARCARE

LEGENDA:  
- LIM/LCI LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
- CORPURI CLADIRI C1 - C8 REGIM MARE DE INALȚIME  
- BCO - INSTITUTII SERVICII SI COMERT, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
- REGIM MIC DE INALȚIME  
- CIRCULATIE CAROSABILE ASFALTATE + AXIDRUM  
- CIRCULATIE PIETONALE  
- SPAȚII VERZI AMPLASATE  
- ZONE PARC AGREMENT, LOC DE JOACA PENTRU COPII  
- PANTANAL/ARTEREA PAVIMENTALA  
- AMPLASARE PARC INCINTA, LOC DE JOACA PENTRU COPII, AGREMENT  
- ZONE SPAȚII VERZI EXISTENTE IN AFARA INCINTE  
- ZONE SPAȚII VERZI IN AFARA INCINTE  
- CLADIRI SI TERENURI AFARA IN ZONA DE STUDIU, IN AFARA INCINTE  
- CIRCULATIE TRANSPORT IN COMUN, TRAMVAIE

PLATFOME CAROSABILE PARCAJE CALATE INERSTATE  
2,60 X 8,00 M  
PLATFOME PARCAJE BICICLETE  
ACCES / IEȘIRE CAROSABILE IN INCINTA  
ACCES / IEȘIRE AUTO IN PARCURI SUBSOLURI  
ACCES LA SPAȚII COMERCIALE  
ACCES PRINCIPAL LOCUINTE COLECTIVE C1-C8  
ACCES SECUNDAR SI ACCES CLINIC  
LOCUINTE COLECTIVE SPAȚII COMERCIALE  
TRECERE DE PIETONI IN INCINTA  
CIRCULATIE PIETONALA PROPUȘA IN INCINTA SI AFARA INCINTE 1,00 M  
JALTE  
\* INACORDURI LA PETA EXISTENTA DE PE CALA AUREL VLAICU SI STR. PANTAN  
CIRCULATIE PIETONALA EXISTENTA PE CALA AUREL VLAICU SI STR. PANTAN  
1,00 M LARGIME  
MARCAJE RUTIERE  
ALINAMINTE ARBORI PROPRII  
POSSIBILITATE DE MOBILARE  
INTERSECȚIE INTELENTA SEMAFORIZATA  
INTERSECȚIE CALA AUREL VLAICU CU STR. FAURILOR  
ACCES PRINCIPAL IN INCINTA  
INTERSECȚIE TIP ELIPSA PROPUȘA SPRE STUDIU IN ETAPELE  
URMATOARE  
INTERSECȚIE CALA AUREL VLAICU CU STR. PANTAN

UNITATI - CONFORM U.T.R. 24  
LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU VALOARE 3 NIVELURI  
CONFORM P.L.U. ARADUL VIOLENT 2004 U.T.R. 24  
L.CI IMPLASAREA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALȚIME  
CONFORM P.L.U. ARADUL VIOLENT 2004 U.T.R. 24  
B.CO INSTITUTII, SERVICII, COMERT, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
SUBUNITATI - CONFORM U.T.R. 24  
C1 CIRCULATIE CAROSABILE  
C2 CIRCULATIE PIETONALE  
P PLATFOME PARCAJ  
B.CO CIRCULATIE CAROSABILE PENTRU TRANSPORT IN COMUN TRAMVAI  
S.pn SPAȚII VERZI AGREMENT  
S.pn SPAȚII VERZI AMPLASATE LA SOL  
Roa SPAȚII VERZI SUBTERANE  
SPAȚII VERZI PLANTATE, PARC SI SPAȚII AGREMENT, LOC DE JOACA COPII

Spațiu	Spațiu	S	P
P.O.T.	6,00 %	Min. 28,00 %	
C.U.T.	8,00	8,00	
MAJUSCULE COMPENSATORII		5,00 %	
TOTAL SPAȚII VERZI		28,00 %	

ZONA LEA / LES:  
STALPI LEA  
ZONA DE PROTECȚIE LEA / LES EXISTENTA  
STALPI LEA PROPUȘI SPRE AMPLASARE / DEZAFECTARE  
ZONA DE PROTECȚIE LEA EXISTENTA  
PROPUȘA SPRE AMPLASARE / DEZAFECTARE

LEGENDA RUCARE TOPOGRAFICA:  
1 GURA VIZITARE CANALIZARE  
2 APOMETRU  
3 CAMIN VIZITARE TELEFON  
4 AERISITOR GAZ  
5 STALPI DE JOASA TENSIE, ZONA LEA  
6 RUCOLA  
7 AERISITOR GAZ  
8 CONSTRUCȚIE CASA  
9 GARD BETON / PLACI BETONATE  
10 GARD METALIC

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALA AUREL VLAICU NR. 284

PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 03 MOBILARE URBANISTICA ETAPA II



INDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUȘ (MAX)
P.O.T. - PROCENTUAL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	0,00 %	35,00 %
LM - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, TURISM		
P.O.T. - PROCENTUAL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	0,00 %	35,00 %
B.CO - FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT		
C.U.T. - COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	0,00	0,00

REGIMUL DE INALȚIME PROPUȘ	EXISTENT	PROPUȘ
LM, LCI - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, TURISM 28 + P + 95 + PH (+ MAX. 01-04)		
S + P + 95 (+ MAX. 04-05)		
B.CO - SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, CALA URBANA, PARCAJE ACOPERTE, 28 + P + MEZANIN		
	H MAX = 32,50 M	H MAX = 32,50 M
	H MAX = 09,00 M	H MAX = 09,00 M
	H MAX = 7,00 M	H MAX = 7,00 M

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA (REGLEMENTARI URBANISTICE)				
FOLIOAREA SI DESTINATIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
ZONA TEREN ARABIL	21.696,07	90,00	-	-
ZONA INLOCUIBILA	2.497,93	10,00	-	-
LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, TURISM	-	-	8.487,55	Max. 35,00
SERVICII SI COMERT, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, TURISM, ADMINISTRATIV	-	-	15.725,45	Max. 65,00
SPAȚII URBANI, PARCAJE ACOPERTE, PLATFOME PARCAJ	-	-	4836,80	Min. 20,00 *
SPAȚII VERZI, PARC, LOCUINTE JOACA COPII, AGREMENT	-	-	1209,65	5,00
* MAJUSCULE COMPENSATORII SPAȚII VERZI	-	-	3828,95	Min. 15,00
CIRCULATIE CAROSABILE SI PLATFOME PARCAJ	-	-	-	-
CIRCULATIE PIETONALE	-	-	-	-
TOTAL MP CONFORM CF	24.193,00	100,00	24.193,00	100,00

APARTAMENTE	Cca. 450 AP.
PARCAJE PARTER + SUBSOL	Cca. 675 P

NOTA:  
Pentru elaborarea propunerilor sunt prezentate posibilitati de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare si de echipare tehnico - editaria a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate in planse ajutatoare (U03 s.a.), in conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / Mobilare Incinte, reglementata ca zona cu functiuni mixte: rezidentiale, comert, servicii si spatii administrative; precum si spatii culturale si spatii verzi, specific proiectarea suprafetelor construite, suprafetelor aferente platformelor pentru stationare auto - vehiculelor si pentru circulație si spatii verzi, nomenclatură de parcare, etc; se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza P.T.H. Proiectelor Tehnice de executie, cu respectarea prevederilor prezentei P.U.Z. si R.L.U. aferent (conditi) pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de inaltime si inaltime si va admite reconfigurarea mobilării zonă, în faza următoare de proiectare, D.T.A.C. + P.T.H. în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

**PRO.ARHITECTURA**  
ARHITECTURA URBANISTICA SI PLANIFICARE

**PROIECTANT GENERAL**  
S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.  
Bucuresti, Sectorul 1, Str. Bercel, Nr.82, Corp A, Parter, Camera 1  
AURILAVARDE  
Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Ct. Nr. 310277 Arad

**PROIECTANT**  
am. Gheorghe SECULICI  
am. Elia Pelic  
Desinat: Călin Murșan

**SCALA**  
1:1000  
MARTIE 2024  
A2 +

**DESCRIERE PROIECT**  
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGLEMENTARI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCUINTE DE PARCARE  
DEZAFECTARE PLANȘI: MOBILARE URBANISTICA

**PR. NR.**  
560/2023  
PADA PROIECTARE  
P.U.Z.  
ETAPE II  
PLANȘA NR. U 03



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

IDEAL WEST RESIDENCE SRL

## AVIZ DE PRINCIPIU

214573066/18.03.2024

Stimate domnule/doamnă IDEAL WEST RESIDENCE SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214569955 din 13.03.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare Elaborare plan urbanistic zonal P.U.Z. si regulament local de urbanism R.L.U.pentru zona cu functiuni mixte:locuinte colective si functiuni complementare,servicii si comert, turism,administrativ,spatwii verzi,locuri de parcare din localitatea Arad, strada Aurel Vlaicu, numarul 284 județ AR

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 18.03.2025 .

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

**ADRIANA  
BODNAR**

Digitally signed by  
ADRIANA BODNAR  
Date: 2024.03.18  
10:06:29 +02'00'

Manager Racordare

**Nicoleta-Daniela Lazarean**

NICOLETA-  
DANIELA  
LAZAREAN

Digitally signed by  
NICOLETA-DANIELA  
LAZAREAN  
Date: 2024.03.18 09:53:05  
+02'00'

**Delgaz GRID SA**

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

[www.delgaz.ro](http://www.delgaz.ro)

**Nicoleta-Daniela Lazarean**

0745164021

nicoleta-  
daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

**Abreviere: Timisoara**

Președintele Consiliului de  
Administrație

Volker Raffael

Directori Generali  
Cristian Secoșan

Mihaela Loredana Cazacu  
(Adjunct/Deputy)

Anca Liana Evoiu

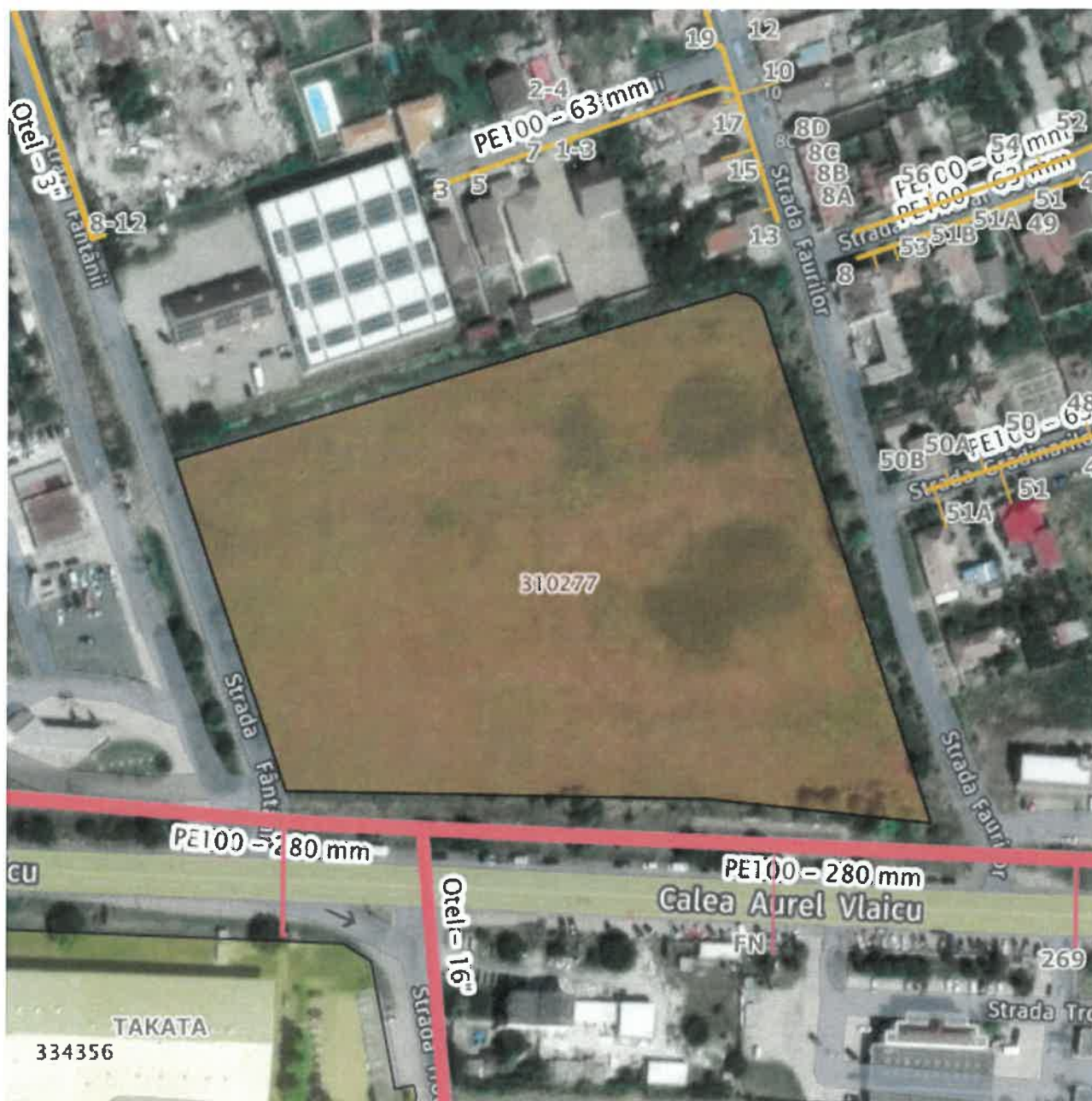
(Adjunct/Deputy)

Cristian Ifrim (Adjunct/Deputy)

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





Imobil ce face scopul avizului

Retea in lucru

Retea Presiune Joasa

Imobile

Retea Presiune Medie

Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214573066/18.03.2024

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-  
DANIELA  
LAZAREAN

Digitally signed by  
NICOLETA DANIELA  
LAZAREAN  
Date: 2024.03.18 09:53:28  
+0200





**Orange Romania Communications S.A.**

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

Data: 28.03.2024

Aviz nr: 59

**Către: SC Ideal West Residence SRL**

:

## AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare documentației dvs. depusă la S.C. Orange Romania Communications S.A. înregistrată sub nr. 59 /data 28.03.2024, privind lucrarea „ **PUZ și RLU: Zonă cu funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare. Arad Calea Aurel Vlaicu nr 284 județul Arad** ”, vă comunicăm următoarele:

**În zona identificată prin planurile de situație atașate la CU nr. 1596/23.10.2023, S.C. Orange Romania Communications S.A. are amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare.**

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de telecomunicații proprietatea S.C. Orange Romania Communications S.A., cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor de telecomunicații subterane și/sau aeriene:

- Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a S.C. Orange Romania Communications S.A.. Pentru aceasta înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică la dl. Czegledi Tibor tel. 0760 246 914 tibor.czegledi@orange.com
- Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997
- Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor respectiv S.C. Orange Romania Communications S.A. .
- Dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la o unitate de specialitate întocmirea unei documentații tehnice pentru devierea/protecția instalațiilor proprietate S.C. Orange Romania Communications S.A. care să reglementeze această situație.
- În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Orange Romania Communications S.A. J40/8926/1997 Cod Unic de înregistrare: 427320 Capital social subscris și vărsat : 318.464.490 Lei





Orange Romania Communications S.A.  
Calea Victoriei, nr. 35  
Sector 1, București, România  
Cod: 010061  
www.orange.ro

- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților S.C. Orange Romania Communications S.A..
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții S.C. Orange Romania Communications S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

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. **Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.**

Cu stimă,  
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

CUCUIET VASILE-  
ALEXANDRU  
semnat digital  
• 2024.03.28 15:00:02  
+02'00'



Aviz  
Conditionat

ALEXANDRU 13:43:13 +02'00"

A. Date referitoare la fișe			
Nr. parante	Conținutul de la nr. 1	Suprafața măsurată (mp)	Mențiuni
1	CC	21483	rețevărit
B. Date referitoare la construcții			
Ord.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
Total			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529297.125	212832.413	5.443
2	529295.640	212837.650	4.345
3	529292.391	212840.535	161.780
4	529138.819	212891.411	67.071
5	529146.031	212824.729	126.151
6	529148.627	212698.605	104.138
7	529247.256	212665.184	174.506

LEGENDA	
UNITATI - CONFORM U.T.R. 24	
LM	ZONARE IDENTIFICATE LA CU PLASARECU MINUTUL DE TRAFICULUI CONFORM P.U.G. ARADIN IUGOARE 1998, U.T.R. 24
LCI	SUZEONIA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MARE DE INALTIME CONFORM - P.U.G. 09/14 din 18.12.2003 ZON DE LOCUINTE COLECTIVE URBANE MARI (POTRIB SA IN SUFICIENTE) CU FUNCTIUN COMPLEMENTARE.
ISC	INSTITUT, SERVICIU COMERT, FUNCTIONI COMPLEMENTARE



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284

PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 01	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	ETAPA II
------	-----------------------------	----------



PROIECTANT  
SC PRO ARHITECTURA SRL

ADMINISTRATOR DE UTILITĂȚI URBANE  
S.C. C.T.P. S.A. ARAD

AVIZ nr. 229 / 27.03.2024  
pentru amplasament și/sau bransament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

1. Denumire

Intocmire PUZ si RLU aferent „Zona cu functiuni mixte -  
locuinte colective si functiuni complementare, servicii si comert,  
turism, administrativ, spatii verzi, locuri de parcare

2. Amplasament

Jud. Arad Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr 284, CF. NR. 310277, NR Cad: 310277

3. Beneficiar

SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL

4. Proiect Nr.

580/31.10.2023

elaborator

SC PRO ARHITECTURA SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI

2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI ȘI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ

24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr 1596 din 23.10.2023, respectiv până la data de 23.10.2025

INTOC

Cris

4. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:

AVIZ FAVORABIL

Fara conditii

CONFORM ORIGINALUL

Data 27.03.2024

Director Tehnic  
(SOCIETATEA/ATORARE)



P.U.Z.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

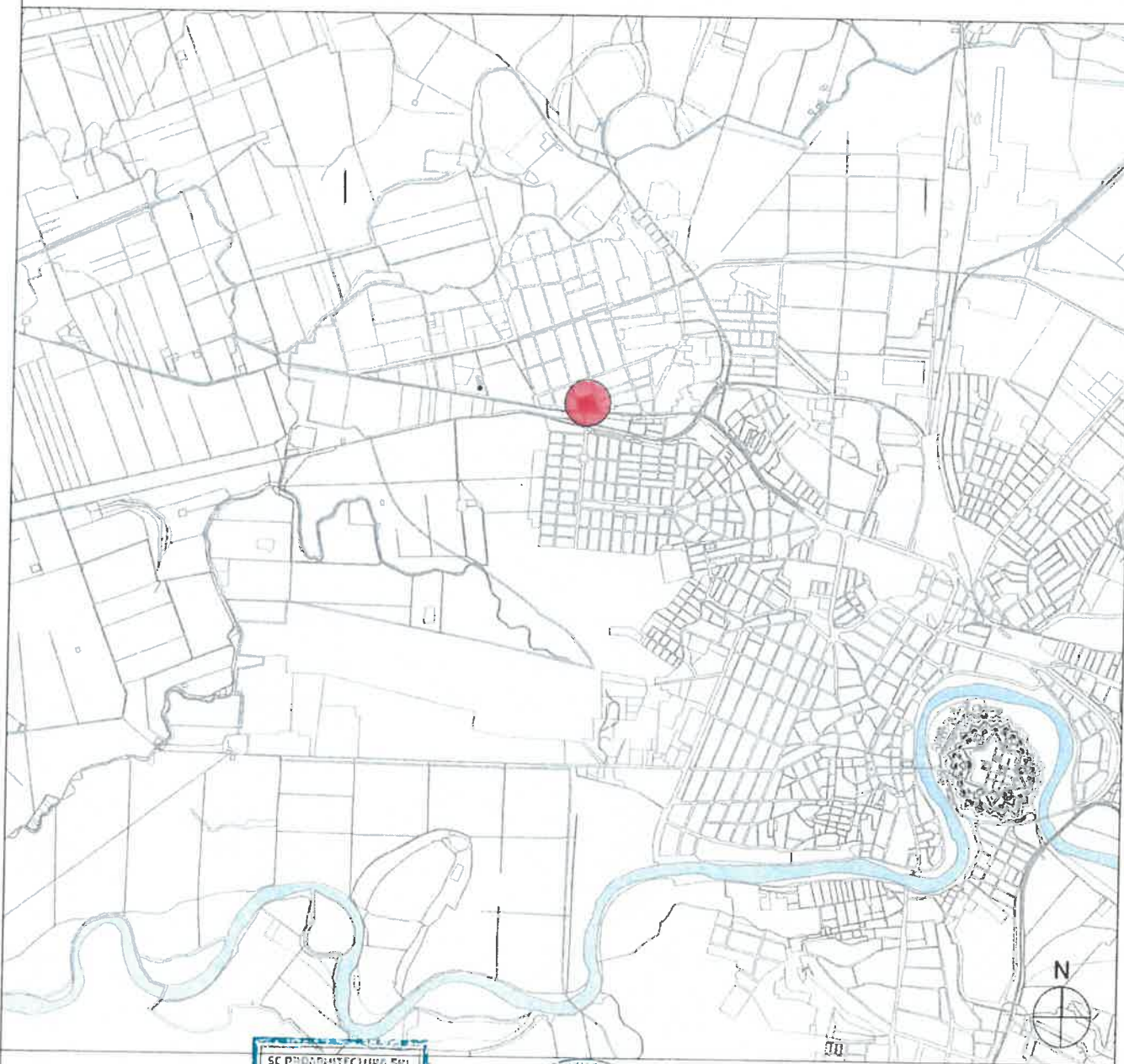
JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284

PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 00

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

ETAPA II

CO  
CU ORIGINALI

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.:

PROIECTANT GENERAL

BENEFICIAR:

S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr.62, Corp A, Parter, Camera 1

AMPLASAMENT:

Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Cf. Nr. 310277 Arad

PR. NR.:

580/2023

**PRO.ARHITECTURA**

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	DENUMIRE PROIECT:	FAZA PROIECTARE:
COORDONATOR URBANISM RUR (DE)	arh. Gheorghe SECULICI		1:10000	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE	P.U.Z. ETAPA II
PROIECTAT	arh. Ela Falcă		FEBRUARIE 2024	DENUMIRE PLANSĂ:	PLANSĂ NR.:
DESENAT	Călin Mureșan		A4	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U00

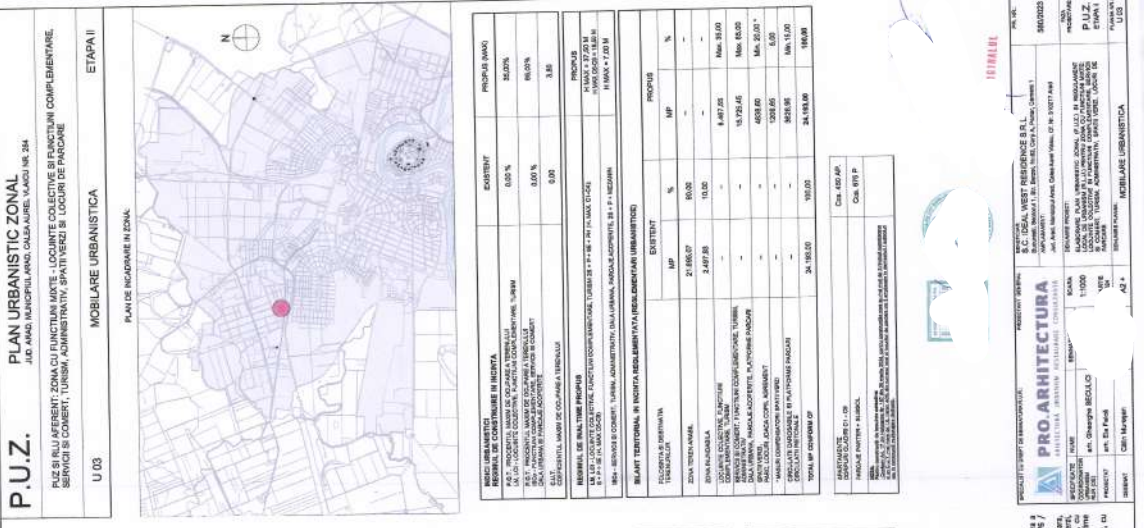
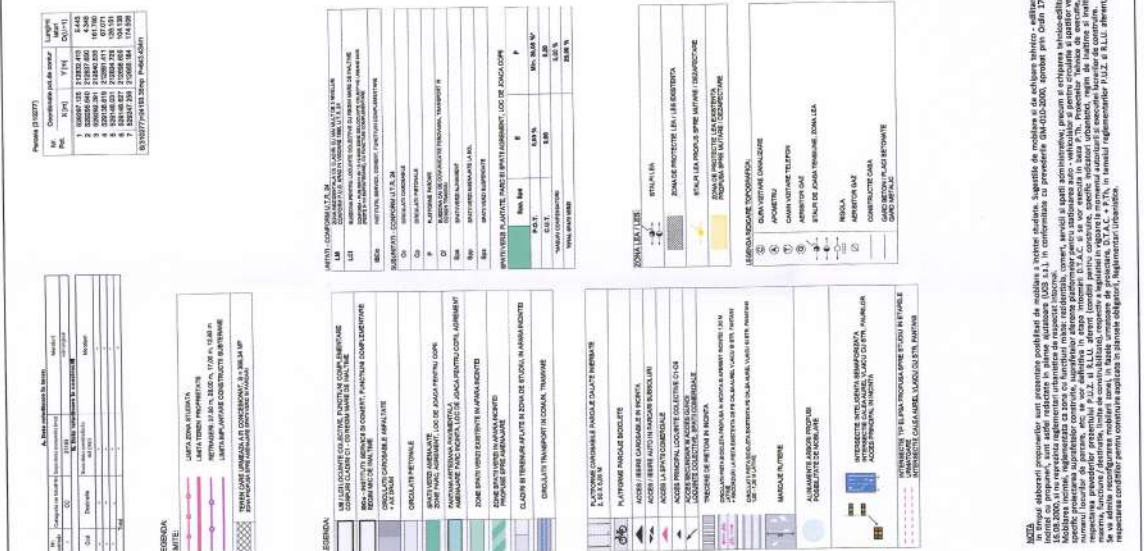












**NOTA.** În timpul așezării perimetrelor sunt prezentate posibilități de stabilizare a întregii studii. Suprafețe de mobilizare a dacilor în zona de studiu sunt prezentate în planșele 1-3, în conformitate cu prezentarea datelor din planșele 1-3. În timpul așezării perimetrelor sunt prezentate posibilități de stabilizare a întregii studii. Suprafețe de mobilizare a dacilor în zona de studiu sunt prezentate în planșele 1-3, în conformitate cu prezentarea datelor din planșele 1-3.



ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE  
URGENȚĂ  
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET  
Nr. 1 922 790  
din 28.05.2024  
Exemplar nr. \_\_/2  
Se transmite pe suport hârtie

Către,

**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 922 790 din 16.05.2023, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.Z. ȘI R.L.U. –ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/ ARAD, satul ..., strada CALEA AUREL VLAICU, numărul 284, CF 310277, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

**INSPECTOR ȘEF**  
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRBA

28.05

COLOANEL GÂRBA  
GRADINARU  
CAIUN-GEORGET

ORIGINALUL



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

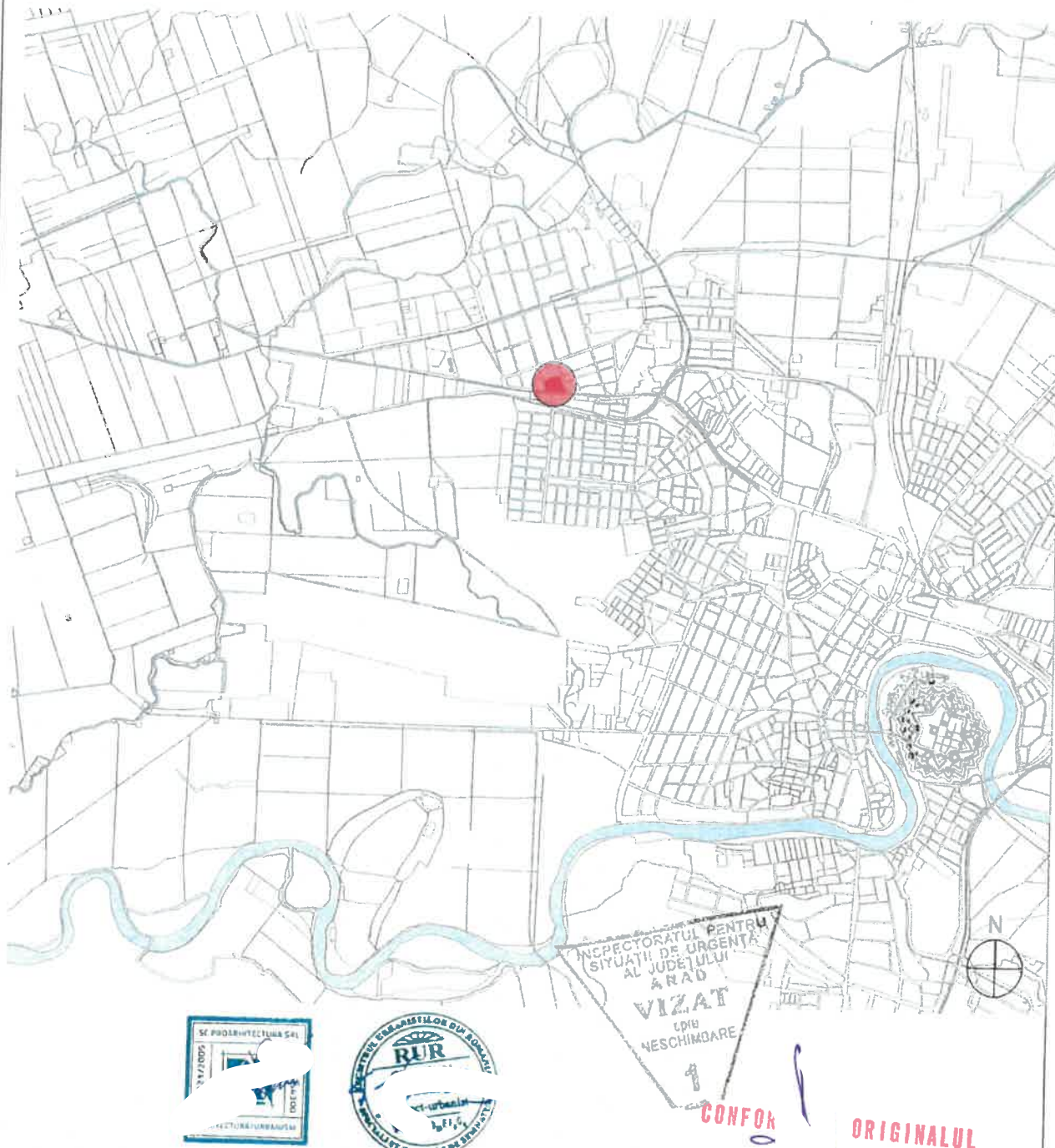
JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284

PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 00

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

ETAPA II



SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA, U.R.:

PROIECTANT GENERAL

BENEFICIAR:

S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr.62, Corp A, Parter, Camera 1

AMPLASAMENT:

Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Cf. Nr. 310277 Arad

PR. NR.:

580/2023



**PRO.ARHITECTURA**

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	DENUMIRE PROIECT:	FAZA PROIECTARE:
COORDONATOR URBANISM RUR (DE)	arh. Gheorghe SECULICI		1:10000	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE	P.U.Z. ETAPA II
PROIECTAT	arh. Ela Falcă		MARTIE 2024	DENUMIRE PLANSA:	PLANSA NR.:
DESENAT	Călin Mureșan		A4	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U00







[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

1. **NAME** \_\_\_\_\_  
 2. **ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 3. **CITY** \_\_\_\_\_  
 4. **STATE** \_\_\_\_\_  
 5. **ZIP** \_\_\_\_\_  
 6. **PHONE** \_\_\_\_\_  
 7. **DATE** \_\_\_\_\_  
 8. **SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 9. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 10. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 11. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 12. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 13. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 14. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 15. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 16. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 17. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 18. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 19. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 20. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 21. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 22. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 23. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 24. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 25. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 26. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 27. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 28. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 29. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 30. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 31. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 32. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 33. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 34. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 35. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 36. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 37. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 38. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 39. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 40. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 41. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 42. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 43. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 44. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 45. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 46. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 47. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 48. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 49. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 50. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 51. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 52. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 53. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 54. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 55. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 56. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 57. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 58. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 59. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 60. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 61. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 62. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 63. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 64. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 65. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 66. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 67. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 68. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 69. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 70. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 71. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 72. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 73. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 74. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 75. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 76. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 77. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 78. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 79. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 80. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 81. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 82. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 83. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 84. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 85. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 86. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 87. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 88. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 89. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 90. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 91. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 92. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 93. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 94. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 95. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 96. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 97. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 98. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 99. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 100. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 101. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 102. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 103. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 104. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 105. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 106. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 107. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 108. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 109. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 110. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 111. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 112. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 113. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 114. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 115. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 116. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 117. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 118. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 119. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 120. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 121. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 122. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 123. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 124. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 125. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 126. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 127. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 128. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 129. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 130. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 131. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 132. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 133. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 134. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 135. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 136. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 137. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 138. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 139. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 140. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 141. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 142. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 143. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 144. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 145. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 146. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 147. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 148. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 149. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 150. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 151. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 152. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 153. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 154. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 155. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 156. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 157. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 158. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 159. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 160. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 161. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 162. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 163. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 164. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 165. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 166. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 167. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 168. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 169. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 170. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 171. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 172. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 173. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 174. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 175. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 176. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 177. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 178. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 179. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 180. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 181. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 182. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 183. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 184. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 185. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 186. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 187. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 188. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 189. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 190. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 191. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 192. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 193. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 194. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 195. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 196. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 197. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 198. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 199. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 200. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 201. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 202. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 203. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 204. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 205. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 206. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 207. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 208. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 209. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 210. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 211. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 212. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_  
 213. **PRINT ZIP** \_\_\_\_\_  
 214. **PRINT PHONE** \_\_\_\_\_  
 215. **PRINT DATE** \_\_\_\_\_  
 216. **PRINT SIGNATURE** \_\_\_\_\_  
 217. **PRINT NAME** \_\_\_\_\_  
 218. **PRINT ADDRESS** \_\_\_\_\_  
 219. **PRINT CITY** \_\_\_\_\_  
 220. **PRINT STATE** \_\_\_\_\_



<sup>a</sup> Values are means ± SD. \**P* < 0.05 vs control group.









Nº; Pob.	Coordenada (m de centro)	X (m)	Y (m)	Longitud total Q <sub>0</sub> =1
1	500397,118	212832,413	6,643	
2	500395,662	212837,850	4,343	
3	500392,381	212840,898	161,785	
4	500318,818	212861,411	87,271	
5	500146,031	212834,729	126,181	
6	500148,697	212830,805	164,138	
7	500347,265	212805,984	174,505	

[illegible]

<p><b>ZONA LEA / USE:</b></p> 	<p>STADI LEA</p>	<p>ZONE DE PROTECTIE LEA / ZS EXISTENTA</p>	<p>STADI LEA PROPIU SPATE MUNITATE / ZONAR CACIMARE</p>
<p><b>ZONA LEA / USE:</b></p> 	<p>STADI LEA</p>	<p>ZONE DE PROTECTIE LEA / ZS EXISTENTA</p>	<p>STADI LEA PROPIU SPATE MUNITATE / ZONAR CACIMARE</p>

⑤ GUA VENTILARE DUAL-LAMBE  
 ④ APURATOR  
 ③ CUMULATIVE THERMION  
 ② AERATOR GAZ  
 ① STIVUL DE JOANA TERMO-IZOLATA  
 ⑥ ROLA  
 ⑦ AERATOR GAZ  
 ⑧ CONTRASTIE CALA  
 ⑨ CANT BETON / PLACI BISTONATE

W. number	Category of Member	Age	Gender	Marital status	Marital status
1	1	2	3	4	5

LEGEND

UNIT

UNITA ZONA STUDIA

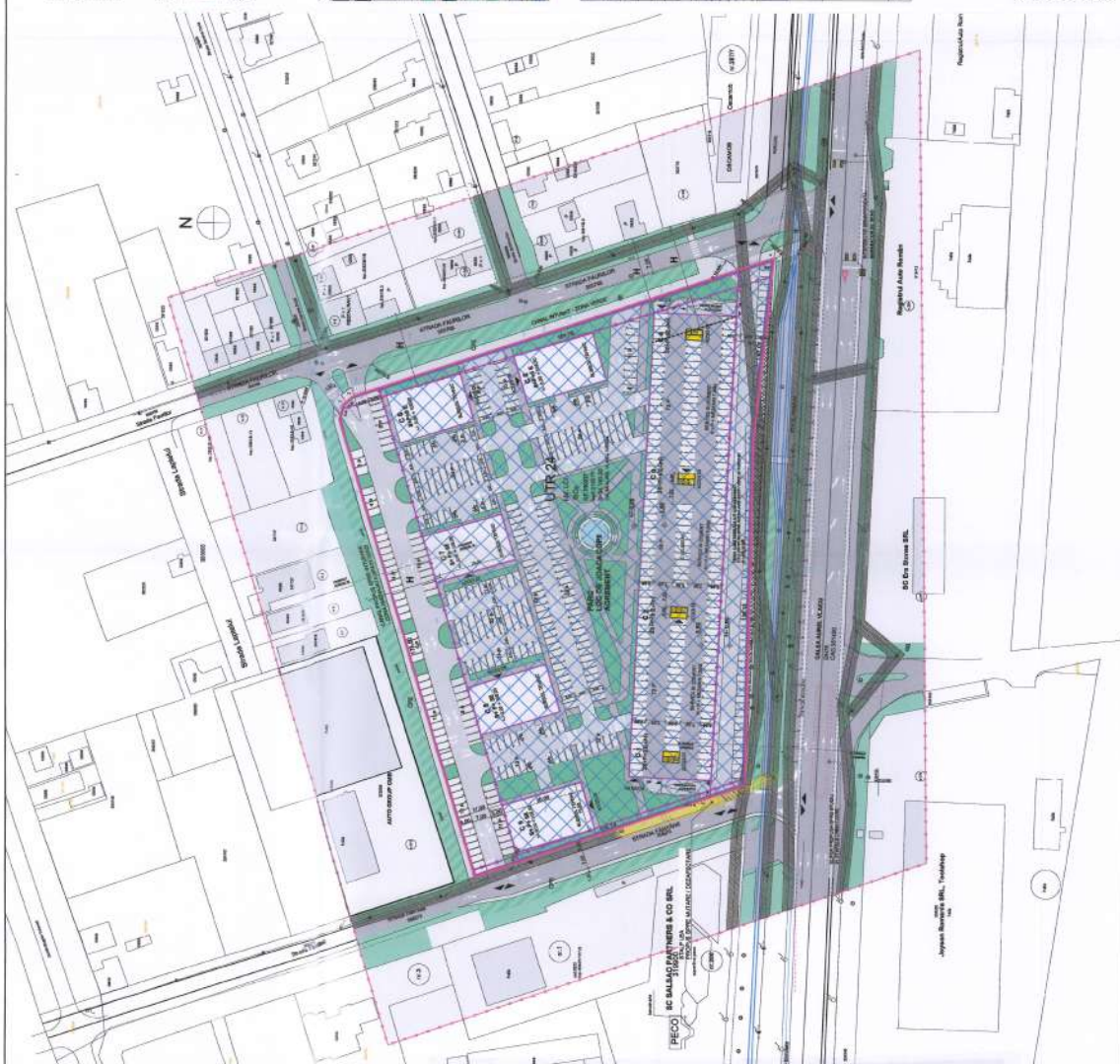
UNITA TESSI PROPRIETARIE

RETENZIONE 30.00 m, 30.00 m, 17.00 m, 15.00 m

UNITA IMPIANTO COSTRUTTORE SOSTITUIRE

TESI CASE LINEARIZANTI CONCESSIONI 5 e 3000 MP

AREA TESSI PROPRIETARIE E TESSI PROPRIETARIE

[illegible][illegible]

**Modelul** descrie comportamentul fizic al corpului uman în funcție de starea psihică și fizică. Modelul este construit pe baza unor date obținute dintr-o serie de studii științifice și este utilizat pentru a prezice și a explica comportamentul uman în diverse situații. Modelul este construit pe baza unor date obținute dintr-o serie de studii științifice și este utilizat pentru a prezice și a explica comportamentul uman în diverse situații.







ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE  
URGENȚĂ  
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET  
Nr. 1 922 791  
din 28.05.2024  
Exemplar nr. \_\_/2  
Se transmite pe suport hârtie

Către,

**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 922 791 din 16.05.2023, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.Z. ȘI R.L.U. –ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/ ARAD, satul ..., strada CALEA AUREL VLAICU, numărul 284, CF 310277, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

**INSPECTOR ȘEF**  
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GARBĂȚ



COLONEI. PINTESCU  
CĂTĂLIN - GEORGE

CONFO

ORIGINALUL



P.U.Z.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 284

PUZ SI RLU AFERENT: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE

U 00

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

ETAPA II



CONF

ORIGINALUL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.:

PROIECTANT GENERAL

BENEFICIAR:

S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

Bucuresti, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr.62, Corp A, Parter, Camera 1

AMPLASAMENT:

Jud. Arad, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Cl. Nr. 310277 Arad

PR. NR.:

580/2023

PRO.ARHITECTURA  
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	DENUMIRE PROIECT:	FAZA PROIECTARE:
COORDONATOR URBANISM RUR (DE)	arh. Gheorghe SECULICI		1:10000	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE	P.U.Z. ETAPA II
PROIECTAT	arh. Ela Falcă		MARTIE 2024	DENUMIRE PLANSĂ:	PLANSĂ NR.: U00
DESENAT	Călin Mureșan		A4	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	



**P.U.Z.**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
JUD. ARAD, MUNICIPIUL ARAD, CALA AUREL VLAICU NR. 284

U01	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	ETAPA II
-----	-----------------------------	----------

U01	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	ETAPA II
-----	-----------------------------	----------

U01	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	ETAPA II
-----	-----------------------------	----------



No. Pnt.	Coordonate pcd.44 contur			Lungim satur D <sub>5</sub> (-1)
	X (m)	Y (m)	Z (m)	
1	500917.128	230522.432	6.8403	
2	500924.646	230527.520	4.3466	
3	500932.581	230530.460	161.7000	
4	500940.516	230533.400	161.7000	
5	500948.451	230536.340	67.0371	
6	500956.386	230539.280	132.1051	
7	500964.321	230542.220	154.1536	
8	500972.256	230545.160	174.9248	

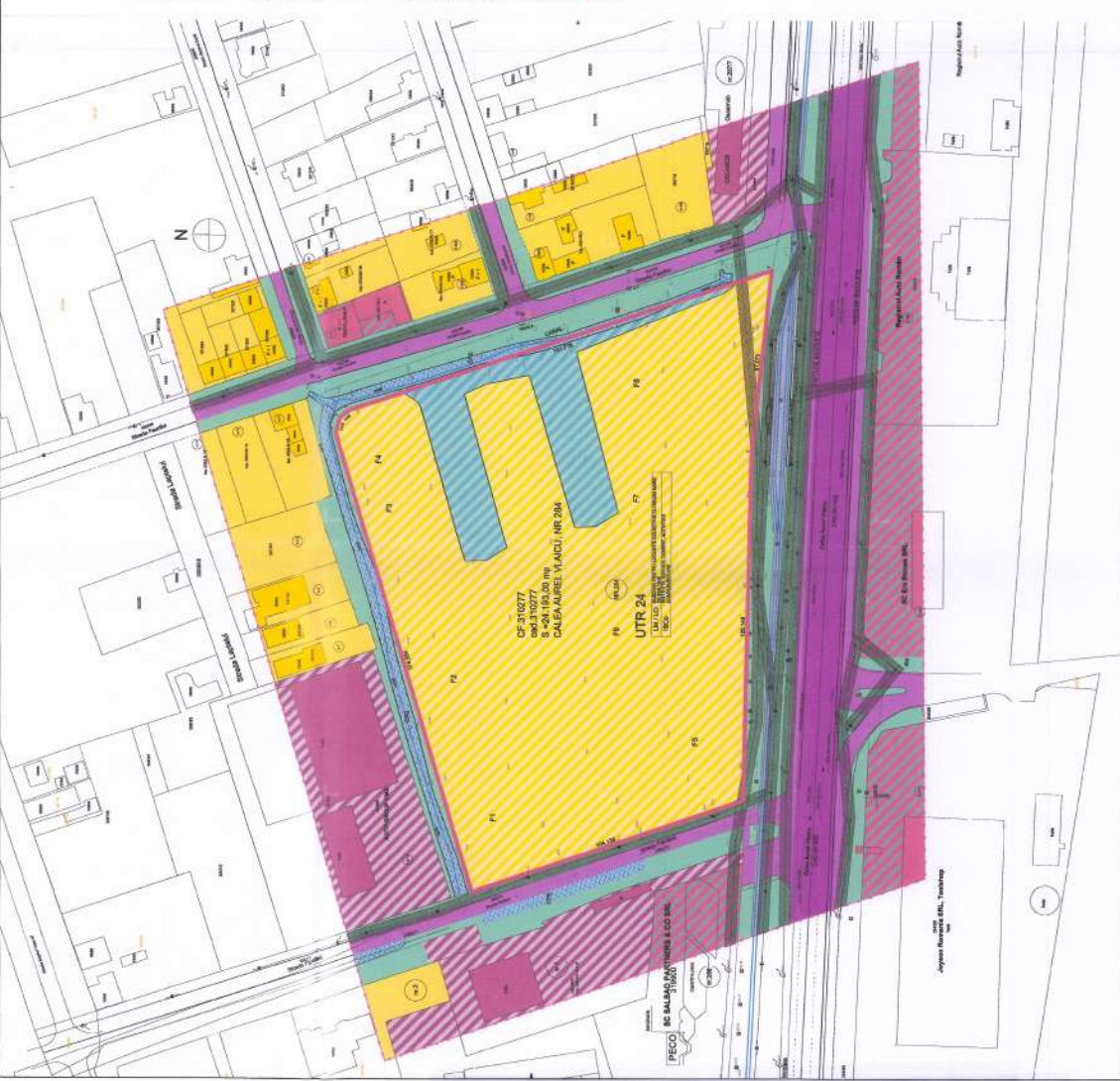
[illegible]

	JARIFOLIA SLOVACA JARIFOLIA PROJEKTIVNI
	JARIFOLIA SLOVACA JARIFOLIA PROJEKTIVNI
	JARIFOLIA SLOVACA JARIFOLIA PROJEKTIVNI
	JARIFOLIA SLOVACA JARIFOLIA PROJEKTIVNI
	JARIFOLIA SLOVACA JARIFOLIA PROJEKTIVNI
	JARIFOLIA SLOVACA JARIFOLIA PROJEKTIVNI

   	<p>ZONE INDEVELOPATA</p> <p>CANALE DI ACCIONE / STRATEGIA</p> <p>DEVELOPI TRASPONTO DI COMITA, TRAMARE</p> <p>CICLOLITA CARICABILE IMPACTIVE</p> <p>ZONE SPINZI DIFFERENTE</p> <p>SPINZI COGLIUTI SPINZIOLE SPINZI COGLIUTI SPINZI SPINZI COGLIUTI SPINZI</p> <p>ZONE COMPLETATE DI SPINZI SERVICE</p> <p>ZONE INDEVELOPATA</p> <p>SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI SPINZI</p>
---	--

[illegible]

DOE RESOURCE	
IN THE BUDGET CATEGORY	
COMMENTS: (OPTIONAL)	

[illegible][illegible]

111





















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. 127/14.03.2024

NOTIFICARE  
de asistență de specialitate de sănătate publică

**Date identificare solicitant și calitatea acestuia:**

SC ADAMA MANAGEMENT SRL

Localitatea: București, Șoseaua București-Ploiești, nr. 73-81, bloc 3, et. 1, ap. 1.08, jud. Ilfov

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, CF nr. 310277, jud. Arad

**Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul**

ALTE SCOPURI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE

FAZA: P.U.Z

Proiect nr: 580/2023

Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 499/14.03.2024

Cotuna Cristina, 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. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE  
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ  
DR. CÎTU MARȚARETA MIHAELA

Cecilia-  
Gabriela  
Irimie

Digitally signed  
by Cecilia-  
Gabriela Irimie  
Date: 2024.03.14  
12:02:58 +02'00'

Red. As. Pintilie Viorica





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](http://www.dsparad.ro), e-mail: [secretariat@dsparad.ro](mailto:secretariat@dsparad.ro)

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 3438/17.05.2024

Către,

SC PRO-ARHITECTURA SRL  
DL. MUREȘAN CĂLIN

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la DSP Arad cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr.127/12.03.2024 a fost eliberată în conformitate cu certificatul de urbanism nr.1596/23.10.2023 pentru SC Adama Management SRL pentru proiectul: Elaborare PUZ și RLU pentru zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare. Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

Cu considerație,

DIRECTOR EXECUTIV  
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE  
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ  
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA



CP 1 U ORIGINALUL

Red. Coluna Cristina- medic primar igiena



ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD  
SERVICIUL RUTIER

Nesecret  
Arad  
Nr. 161.121 din 16.03.2024  
Ex. nr. 2/2

*Către,*

**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**

*- București, str. Berzei, nr. 62, Corp A, parter, Camera 1, sector 1 -*

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Elaborare PUZ și RLU pentru zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri parcare.”, situat în mun. Arad, str. Calae Aurel Vlaicu, nr. 284, jud. Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1596 din 23.10.2023 eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

**avizul nostru de principiu favorabil**

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței din data de 19.01.2024 în valoare de 200 de lei.

*Cu stimă,*

**ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER**  
*Comisar – șef de poliție,*  
**BORTA DANIEL – GEORGHE**

**CONFORM ORIGINALUL**



8793/07.06.2024

**IDEAL WEST RESIDENCE SRL**

Adresă de corespondență: office@pro-arhitectura.ro

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

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

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația PUZ - pentru zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, pe terenul situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 284, Nc 310277, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2851,40 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 124,20 m vest de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 108,50 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'05,46" latitudine N; 21°16'27,84" 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. 1596 din 23.10.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 37,50 m, respectiv cota absolută maximă de 146,00 m (108,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 37,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

**AACR CONTACT**

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

e-mail: contact@caa.ro





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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA





## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)



### COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.22100/Z1/20.05.2024

Către,

S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.  
BUCUREȘTI, Sector 1, str. BERZEI, nr.62, Corp A, Parter, Camera 1

Referitor la lucrarea,, ELABORARE PUZ ȘLU PENTRU ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE;  
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT, TURISM,  
ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE” ARAD, CALEA AUREL VLAICU, nr.284  
CF 310277 ARAD beneficiar: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.22100/14.03.2024, vă  
comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii  
Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.  
136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502/2018, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1596 din 23.10.2023;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 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,

Semnătura digitală de către:

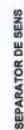
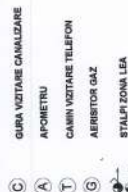
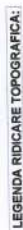
Florea Liliana

Data: 21.05.2024 14:59:21

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Gaina Ovidiu	membru	Semnătura digitală de către: Ovidiu Gaina Data: 21.05.2024 12:37:19
George Stoian	membru	Semnătura digitală de către: George Stoian Data: 20.05.2024 11:57:54



Wendy Eide of Norway  
N. 2200 40.05. 2015



Registru Auto Român

SC Era Storage SPI

Intersecție existentă

Intersecție existentă  
Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fânânilor

[illegible]



**ATELIER A  
SRL**

**Laborator de analize și încercări  
în activitatea de construcții**

Arad, str. M.Eminescu, 61, TÊ:0257280597 ;Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro

Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001

C.F.: 1696726

O.R.C: J 02/2212/1991

Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

## **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR**

**Nr. 48 /2023**

**Obiectiv: "Elaborare P.U.Z. și R.L.U. – pentru zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare în Arad", Calea Aurel Vlaicu Nr.284, Municipiu Arad**



**NIHIL SINE GEO**

CONFIRMARE ORIGINALUL

**ACEST AVIZ POATE FI FOLOSIT DOAR PENTRU ACEST OBIECTIV  
ȘI NU ȚINE LOC DE STUDIU GEOTEHNIC**



**REFERAT Af**  
privind verificarea Af a AVIZULUI GEOTEHNIC PRELIMINAR  
**ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE  
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT,  
TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE ÎN ARAD,  
CALEA AUREL VLAICU NR. 248, CF 310277, MUN. ARAD, JUD. ARAD,  
PR.48/2023  
FAZA: GEO**

**1. Date de identificare**

- Proiectant de specialitate: SC ATELIER A SRL, Arad, M. Eminescu 61, jud. Arad
- Amplasament: intravilan, mun. Arad, CF 310277, str. Calea Aurel Vlaicu nr. 248, jud. Arad
- Beneficiar: SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 09.11.2023.

**2. Caracteristici principale ale proiectului**

- **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PUZ și RLU** cu datele generale referitoare la amplasament, geomorfologia, geologia, hidrologia, zonei, zonarea seismică, factorii climatici, zonele de risc, 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:** Certificat de urbanism, Plan de situație, caracteristici geotehnice pentru straturile de pământuri care alcătuiesc terenul de fundare, conf. Avizului Geotehnic Preliminar. Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării oricărui tip de investiții se va elabora un Studiu Geotehnic a amplasamentului aferent.

**3. Documente prezentate la verificare:**

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
  - **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR PUZ și RLU AL AMPLASAMENTULUI**
- Caietele de sarcini: -
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Certificat de urbanism, Plan de situație, caracteristici geotehnice pentru straturile de pământuri care alcătuiesc terenul de fundare, conf. Avizului Geotehnic Preliminar. Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării oricărui tip de investiții se va elabora un Studiu Geotehnic a amplasamentului aferent.

**4. Observații și recomandări**

- **AVIZUL GEOTEHNIC PRELIMINAR, PUZ și RLU** 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**

- **AVIZUL GEOTEHNIC PRELIMINAR, PUZ și RLU** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare **AVIZULUI GEOTEHNIC PRELIMINAR nu ține loc de Studiu Geotehnic ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII ȘI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE ÎN ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 248, MUN. ARAD, CF 310277, JUD. ARAD, PR.48/2023.**

Am primit,  
INVESTITOR

VERIFICATOR Af

Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.



# MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONEA având cerințele esențiale: REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA  
TERENULUI DE FUNDARE A  
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT  
 (Af.)

Cod numeric personal: 1

Profesie: INGINER

## ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE  
 în domeniile: DATE DOMENIILE (Af.)

în specialitatea: —

Comisia de examinare Nr. 15

Secretar, BUKANDRA  
TEODORESCU D.

Director  
GEISTAN-DAN  
STANATIADE

Semnătura titularului

Data eliberării: 26.07.2021

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesional emis în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Seria 07222 Nr.

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>
Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>

## LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr. 07222

CONFIRMARE ORIGINALUL



Tema de proiectare:

<b>Proiect:</b>	număr	580 / 31.10.2023
	denumire	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU</b> <b>ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE:</b> <b>LOCUINTE COLECTIVE SI</b> <b>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,</b> <b>SERVICII SI COMERT, TURISM,</b> <b>ADMINISTRATIV, SPATII VERZI,</b> <b>LOCURI DE PARCARE</b>
<b>Amplasament:</b>	Intravilan Municipiul Arad, identificat prin CF NR.310277 Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, Jud. Arad	
<b>Beneficiar/investitor:</b>	IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.	
<b>Proiectant general:</b>	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.	
<b>Date tehnice:</b>	amprenta la sol	Suprafata teren = <b>24.193,00 mp</b> Suprafata maxima construita = max 40 %
	regim de înălțime	- Blocuri maxim 45 m, P+9E - Spatii comerciale max 5 m - subteran pentru retele edilitare si parcare.
	adâncime tehnologică de fundare	
	încercări estimate la nivel teren	
<b>Categoria de importanță:</b>		
<b>Categoria geotehnică preliminară:</b>		
<b>Investigații pe teren:</b>	număr	
	tip	Foraj
	adâncime	
	dispunere în plan	Da
<b>Învestigații de laborator:</b>	număr	

CONF ... ORIGINALUL



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b>	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

## Contents

<b>1. Date generale</b>	<b>2</b>
1.1. Denumirea și amplasarea lucrării	2
1.2. Investitor/Beneficiar	2
1.3. Elaboratorul avizului geotehnic preliminar	2
<b>2. Date privind terenul din amplasament</b>	<b>3</b>
2.1. Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren.	3
2.2. Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecintate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecintate, din arhive accesibile	4
2.3. Condiții hidrogeologice	5
2.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare	6
2.5. Date privind zonarea seismică și factorii climatici	6
2.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V - Zone de risc”	7
<b>3. Recomandări</b>	<b>8</b>

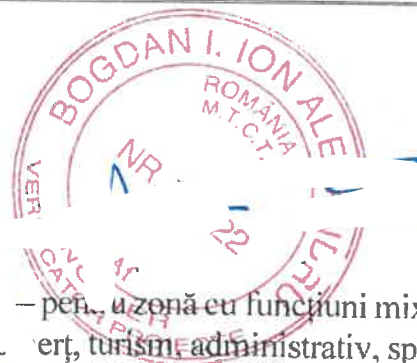
## Anexe:

- Certificat de urbanism nr.1596/23.10.2023 cu anexa
- Extras CF nr.310277Arad

CONFIRMARE ORIGINALA



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b> Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980



## 1. Date generale

### 1.1. Denumirea și amplasarea lucrării

Denumirea lucrării este: "Elaborare P.U.Z. și R.L.A. – pentru zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare în Arad".

Aplasamentul investiției este pe teritoriul administrativ al municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.284.



### 1.2. Investitor/Beneficiar

Beneficiarul lucrării este S.C. ADAMA MANAGEMENT S.R.L. - cu sediul în Municipiul București, Șoseaua București - Ploiești Nr.73-81, Bloc 3, Et.1, Ap.1.08. CIF 16656185, J40/4397/2012.

### 1.3. Elaboratorul avizului geotehnic preliminar

Prezentul aviz geotehnic este elaborat de către SC ATELIER A srl, Arad, str. M.Eminescu nr.61, în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022.

CONFIRMAT  
ORIGINALUL



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b>	
Arad, str. M.Eminescu, 61.Tf:0257280597;e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

## 2. Date privind terenul din amplasament

### 2.1. Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Partea sudică a Câmpiei de vest, în care este inclusă și zona Arad, corespunde din punct de vedere structural, cu extremitatea estică a depresiunii pannonice, care a constituit obiectul a numeroase cercetări geologice.

Astfel, în zona de câmpie au fost executate cercetări geofizice și foraje, care în majoritatea cazurilor au traversat întreaga serie de depozite sedimentare și au interceptat fundamentul cristalin. În perioada 1969 – 1970, au fost executate cercetări hidrogeologice prin două foraje (nr 4661 și 4662), situate în partea de nord - vest a cetății Arad, pe partea stângă a râului Mureș. Din datele existente, rezultă că la alcătuirea geologică a zonei Arad, iau parte formațiuni aparținând Cuaternarului, Pliocenului și Miocenului, care stau peste fundamentul cristalin. Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în șesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafața întreaga zonă. Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase.

În zona Arad, o importanță deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, care în forajul nr 4661 ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș. Pliocenul este reprezentat prin depozite care aparțin Levantinului, Dacianului și Pontianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian – Pontian a fost considerată pe criteriile litologice, la 525 m adâncime și s-a ieșit din Pliocen la adâncimea de 1.162m. Miocenul este reprezentat prin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. Prin forajul hidrogeologic nr 4661, Sarmațianul a fost interceptat între adâncimile 1.162 m – 1.189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul a fost deschis prin forajul hidrogeologic nr 461, pe intervalul 1.189 m – 1.300 m, fiind constituit din șisturi sericitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite.

Formațiunile prezentate mai sus și care iau parte la alcătuirea geologică a zonei cercetate, se afundă de la est către vest, prezentând o serie de structuri anticlinale largi, așa cum este structura Zădăreni la sud de Arad și structura Turnu la vest, zona Arad situându-se pe flancul nordic al structurii Zădăreni.

CONFORM ORIGINALUL



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b>	
Arad, str. M.Eminescu, 61,Tf:0257280597;e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

2.2. *Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecintate, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecintate, din arhive accesibile*

În funcție de adâncimea de fundare pentru care se optează, dar care nu poate fi mai mică de 1,00m, terenul de fundare poate fi complexul coeziv (argile, argile prăfoase, prafuri argiloase), sau orizontul alcătuit din depozite aluvionare (nisipuri argiloase sau prăfoase, nisipuri fine sau grosiere, pietrișuri, numite și pământuri necoezive).

Straturile de argile prăfoase prezintă caracteristici care le definesc ca pământuri cu umflări și contracții mari (PUMC):

- $A_2 = 19.0 - 31.0$  (conținut de particule fine);
- $I_A = 1.19 - 3.88$  (indice de activitate);
- $C_v = 75.84 - 102.6 \%$  (contracție volumică);
- $U_L = 60.0 - 110 \%$  (umflare liberă).

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor:

- $\gamma = 18.8 - 19.7 \text{ KN/m}^3$  (greutatea volumică a pământului);
- $I_c = 0.76 - 1.01$  (indice de consistență);
- $n = 34.8 - 41.3 \%$  (porozitate); -  $e = 0.54 - 0.70$  (indicele porilor);
- $M_{2-3} = 10526 - 30769 \text{ kPa}$  (modul de deformare edometric);
- $\theta = 6.7 - 11.9$  (unghiul de frecare interioară);
- $c = 29.0 - 115.9 \text{ KN/m}^2$  (coeziune);
- $K_a = 0.563$  (coeficientul împingerii active).

Pământurile necoezive (nisipurile, pietrișurile, etc.), au o porozitate care variază în general de la 25% la 50%. Porozitatea unui asemenea pământ, aflat în starea lui naturală, depinde, evident, de îndesarea, mai mult sau mai puțin puternică, pe care a suportat-o în timp.

Caracteristicile geotehnice ale pământurilor necoezive, prezintă limite de valori cuprinse între:

- $\gamma = 17.5 - 19.8 \text{ KN/m}^3$  (greutatea volumică a pământului);
- $ID = 0.54 - 1.00$  (grad de îndesare);
- $n = 35.6 - 49.0 \%$  (porozitate);
- $e = 0.54 - 0.96$  (indicele porilor);
- $\theta = 28$  (unghiul de frecare interioară);
- $K_a = 0.335$  (coeficientul împingerii active);
- $M_{2-3} = 15370 - 24280 \text{ KN/m}^2$  (modul de deformare edometric);

Depozitele aluvionare, respectiv nisipuri argiloase, nisipuri și pietrișuri, sunt permeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între  $k = 7 \times 10^{-4} \text{ cm/s} \div 1.1 \times 10^{-3} \text{ cm/s}$ .

Presiunea convențională de bază  $\bar{P}_{conv}$ , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației  $B=1,00 \text{ m}$  și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D_f$



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b> Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

=2,00 m, este cuprinsă în limitele  $\bar{P}_{conv.} = 200 - 500$  kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$$P_{conv.} = \bar{P}_{conv.} + C_B + C_D, \text{ (kPa)}$$

În care  $C_B$  - corecție de lățime,  $C_D$  - corecție de adâncime

Corecția de lățime  $B \leq 5$  m se determină cu relația

$$C_B = \bar{P}_{conv.} \cdot K_1 (B-1) \text{ (kPa)},$$

$K_1$  coeficient:

- pentru pământuri necoezive (cu excepția nisipurilor prăfoase),  $K_1 = 0,10$

- pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive,  $K_1 = 0,05$

Corecția de adâncime pentru  $D_f < 2$  m, se determină cu relația:

$$C_D = \bar{P}_{conv.} \times (D_f - 2) / 4 \quad [\text{kPa}]$$

Corecția de adâncime pentru  $D_f \geq 2$  m, se determină cu relația:

$$C_D = K_2 \times \gamma (D_f - 2), \text{ kPa unde } K_2 = 2,0$$

$\gamma$  = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în  $\text{kN/m}^3$

### 2.3. Condiții hidrogeologice

Apa subterană este interceptată la cote cuprinse între -0.70 m și -2.50 m, în funcție de anotimp și de nivelul râului Mureș.

Mureșul străbate județul pe aproximativ 250 de Km și primește afluenți mici din Munții Zarandului și Dealurile Lipovei. Debitul, la intrarea în județ este de  $142 \text{ m}^3/\text{s}$ ; debitul maxim atins este de  $2.150 \text{ m}^3/\text{s}$ . Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitațiilor dar și topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 11% toamna și 20% iarna. Primăvara se produc și cele mai frecvente inundații. În anii 1970-1975 suprapunerea unor perioade ploioase cu topirea bruscă a zăpezii a dus la inundații cu caracter catastrofal. Nivelul maxim atins în mai 1970 la Arad a fost de 689 cm iar debitul maxim s-a înregistrat pe 18 mai 1970 și 8 aprilie 1975, fiind de  $2320 \text{ m}^3/\text{s}$  la aceeași stație. Aprilie 2005 a adus de asemenea inundații cu efecte foarte grave înregistrându-se, în toată regiunea afectată următoarele pagube: 7 morți; 5000 populație evacuată; 4000 case afectate; 100000 ha teren agricol; 500 poduri și podețe rupte; 17 km șosele naționale și 52 km drumuri județene.

Variațiile nivelului se datorează și naturii terenului de pe amplasament, știut fiind faptul că pământurile coezive se impermeabilizează și nu permit libera circulație a apelor meteorice.

Nivelul hidrostatic maxim absolut al orizontului freatic poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b> Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

În zona Mureșului apar izvoare bicarbonatate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice legate de prezența formațiunilor vulcanice neogene din zonă.

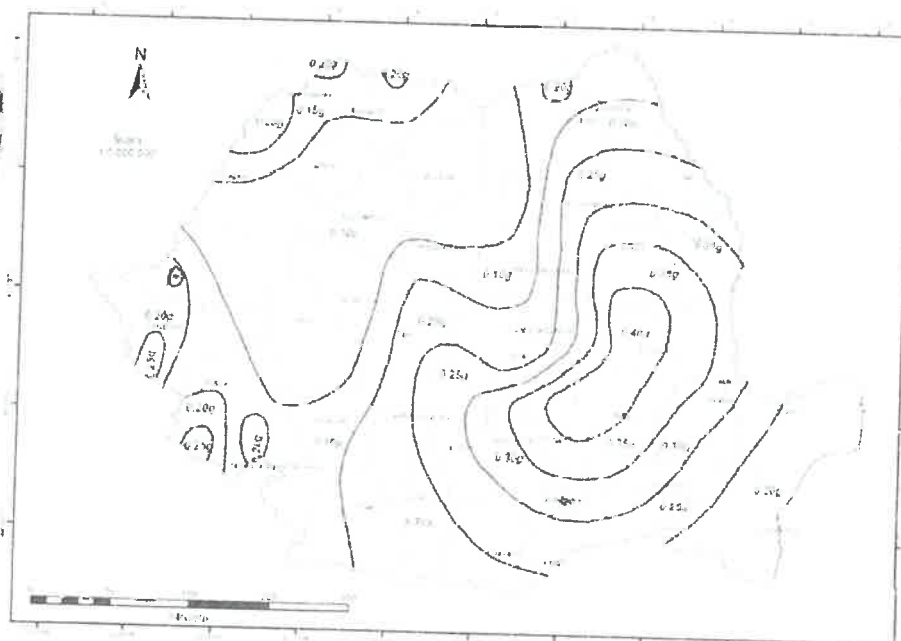
#### 2.4. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare

Teritoriul municipiului este relativ plan, diferențele de nivel fiind de maxim 2,00m, fapt care îi asigură o stabilitate naturală. Succesiunea litologică, în general, cuprinde pământuri coezive și pământuri necoezive (nisipuri și pietrișuri).

Pământurile coezive formează un complex de argile prăfoase, prafuri argiloase și argile, cu grosimi și întinderi ce variază pe suprafețe relativ mici. Materialele coezive ale terenului de fundare se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate mijlocie, mare și foarte mare. Formațiunile coezive de deasupra nivelului apei subterane sunt plastic vârtoase și parțial plastic consistente iar cele de sub nivelul apei sunt moi și/ sau plastic consistente. Probele netulburate din materialele coezive analizate se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare. Formațiunile coezive sunt de tipul „foarte sensibile și sensibile la îngheț”, fiind considerate terenuri medii de fundare.

Pământurile necoezive, în general nisipuri și pietrișuri, au o prezență considerabilă, dat fiind faptul că teritoriul municipiului aparține teraselor Mureșului, cărora le sunt specifice depozitele fluviatile: pietrișuri rotunjite, nisipuri și argile, caracterizate în mod obișnuit printr-o dispoziție încrucișată a stratelor.

#### 2.5. Date privind zonarea seismică și factorii climatici

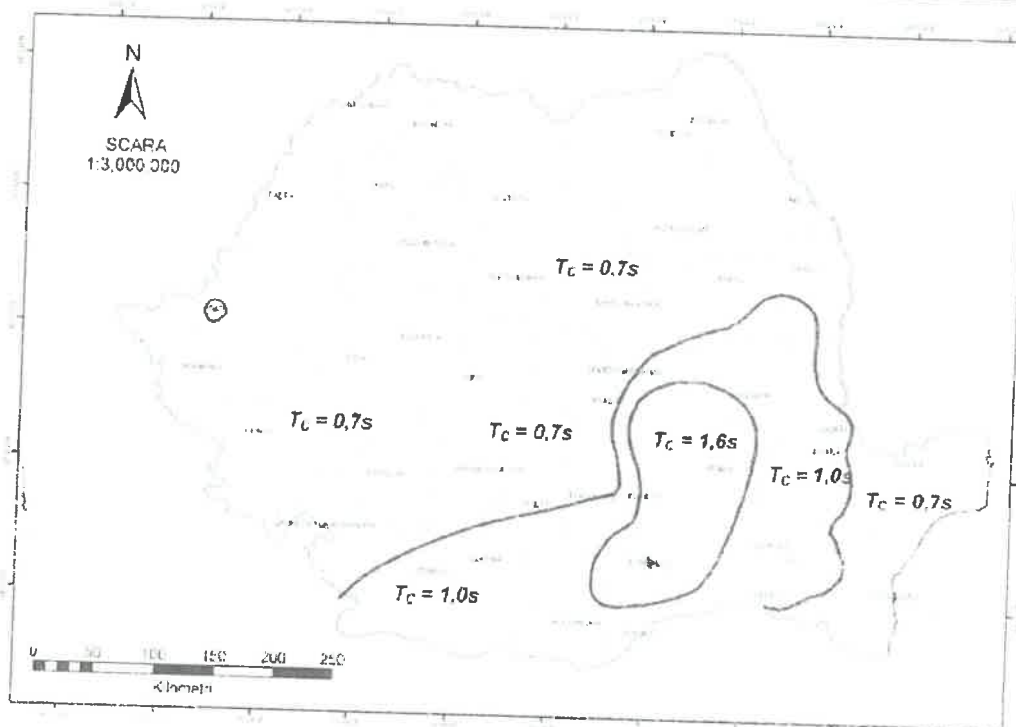


- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a$ , cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

CONFORM U ORIGINALUL



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b>	
	Arad, str. M. Eminescu, 61, Tf: 0257280597; e-mail: office@ateliera.ro	
	Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001	
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad: RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț),  $T_c$  - aspectului de răspuns

- Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț  $T_c=0,7$  sec. cu un coeficient seismic  $a_g=0,20$  g și gradul VII de intensitate seismică conform Legii nr.575 din 22 octombrie 2001, secțiunea a Va, anexa 3.
- Adâncimea maximă de îngheț-dezgheț a zonei (cf. STAS 6054-77) este de 0,80 m.
- Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului,  $q_b$ , pentru altitudini de până în 1000m, este, conform CR-1-1-4/2012,  $q_b = 0,5$  kPa.
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol,  $s_k$ , pentru altitudini până în 1000m,  $s_k = 1,5$  kN/m<sup>2</sup>, conform CR-1-1-3/2012.

2.6. Încadrarea obiectivului în „zone de risc” (cutremur; alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V - Zone de risc”

- ✓ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei, de  $M_w=6.1$ , este nesemnificativă pentru calculul construcțiilor.
- ✓ Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații – legea 575/2001, dar amplasamentul cercetat nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș.
- ✓ Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.



<b>ATELIERA SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b>	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tf:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

### 3. Recomandări

Prezentul aviz geotehnic **nu** ține loc de studiu geotehnic.

Pentru etapele următoare ale proiectării și realizării obiectivului sus menționat se va elabora un studiu geotehnic.

Studiul geotehnic se va elabora în conformitate cu următoarele reglementări tehnice în vigoare:

- ✚ Normativul NP-074/2022, privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare;
- ✚ SR EN ISO 14688/1-2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice;
- ✚ STAS 3300/1-85 și STAS 3300/2-85 – Teren de fundare; principii generale de calcul;
- ✚ Normativul NP 112/2014 - privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- ✚ P100/1/2019 - Cod de proiectare seismică;
- ✚ C 159 - 1989 - Instrucțiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con;
- ✚ P100-2013.Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agro-zootehnice și industriale;
- ✚ Normativ CR-1-1-3-2012. Cod de proiectare. Încărcarea din zăpadă pe sol;
- ✚ Normativ CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor;
- ✚ NP 122 Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici;
- ✚ NP 126 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- ✚ Normativ PD 177/2001 pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide;
- ✚ NP 134 Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de epuizmente.

Aceste normative au fost elaborate în concordanță cu Eurocodul 7 privitor la proiectarea geotehnică și servesc nemijlocit la aplicarea în țara noastră a acestui Eurocod, alături de celelalte 9 Eurocoduri.

Standarde:

1. SR EN 1990:2004 Eurocod: Bazele proiectării structurilor
2. SR EN 1990:2004/NA:2006 Eurocod: Bazele proiectării structurilor. Anexa națională
3. SR EN 1991-1-1:2004/NA:2006 Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-1: Acțiuni generale. Greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări utile pentru clădiri. Anexa Națională
4. SR EN 1997-1:2004 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale

CONFIRMAT

ORIGINALUL



<b>ATELIER A SRL</b>	<b>Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții</b>	
Arad, str. M.Eminescu, 61, Tî:0257280597; e-mail:office@ateliera.ro		
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

5. SR EN 1997-1:2004/NB:2008 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale. Anexa Națională 7. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli generale
6. SR EN 1997-2:2007 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.
7. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului. Anexa Națională 9
8. SR EN 1997-2:2007/AC:2010 Eurocod 7: Proiectare geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului
9. SR EN 1998-1:2004 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri
10. SR EN 1998-1:2004/NA: 2008 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri. Anexa Națională
11. SR EN 1998-1:2004/AC:2010 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 1. Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri
12. SR EN 1998-5:2004 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice.
13. SR EN 1998-5:2004/NA:2007 Eurocod 8. Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 5. Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice. Anexa Națională SR EN 1537:2004 Execuția lucrărilor geotehnice speciale. Ancoraje în teren
14. SR EN ISO 14688-1:2004. Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere
15. SR EN ISO 14688-1:2004/AC:2006 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere. Page 10
16. SR EN ISO 14688-2:2005 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare
17. SR EN ISO 14688-2:2005/AC:2007 Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru clasificare

Elaborat,  
ing.geo. Adriana I. Ionașcu



CONFIRMĂ ORIGINALUL



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 82299 din 10.10.2023



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1596 din 23 OCT. 2023

În scopul :

Alte scopuri : elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ADAMA MANAGEMENT S.R.L. pers. juridică cu sediul în județul , municipiul BUCUREȘTI, satul , sectorul , cod poștal , SOSEAUA BUCUREȘTI-PLOIESTI, nr. 73-81, bloc 3, sc. , etaj 1, ap. 1.08, telefon , e-mail office@pro-arhitectura.ro, înregistrată la nr. 82299 din 10.10.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea AUREL VLAICU , nr. 284, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.310277 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL 310277

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, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosință actuală : subzona ISco24b-subzona construcții comerciale.

Se solicită - elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare , servicii și comerț, turism, administrativ , spații verzi , locuri de parcare.

CONFOP

U GINALHI



### 3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR.24 în conformitate cu PUG și RLU aprobat.

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 24.193 mp conform extras C.F.

Regimul de actualizare/modificare:

În vederea realizării investiției propuse, se va întocmi o documentație Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (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, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 și Ordinul nr. 233/2016.

În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuielile inițiatorului PUZ.

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize: Aviz de oportunitate, Apa-Canal, Enel, Delgaz-Grid, Orange Communications, Compania de Transport Public, PSI, PC, Sanitatea Populației, Protecția Mediului, Poliție, Serviciul Circulație, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Avizul de principiu emis de administratorul drumului public, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

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

Se vor asigura accese carosabile și pietonale, trotuare, alei, mijloace de stingere a incendiilor, parcuri, spații verzi și plantate, perdele de protecție, conform HGR 525/1996.

Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza proiectelor de specialitate.

Se vor respecta normativele tehnice în vigoare.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010.

În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic în format vectorial. Avizele au fost stabilite în cadrul Sedinței de Acord Unic întrunită în data de 12.10.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.**

Certificatul de urbanism nu înlocuiește de autorizare de construire/deștruire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:


CHIEP

ORIGINALUL



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

- a) certificatul de urbanism;  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
**Se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat**

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

**p. PRIMAR.**  
 Calin Bibart  
**VICEPRIMAR,**  
 Lazar Faur

23 OCT. 2023



**SECRETAR GENERAL,**  
 Cons. Jur. Lilioara  
 aneșcu

**ARHITECT ȘEF,**  
 Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **248,53** lei, conform chitanței seria **O.P.** nr. **1** din **10.10.2023**, 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 **24.10.2023**

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
 ing. Mirela Szasz

**ȘEF SERVICIU,**  
 ing. Adrian Puia

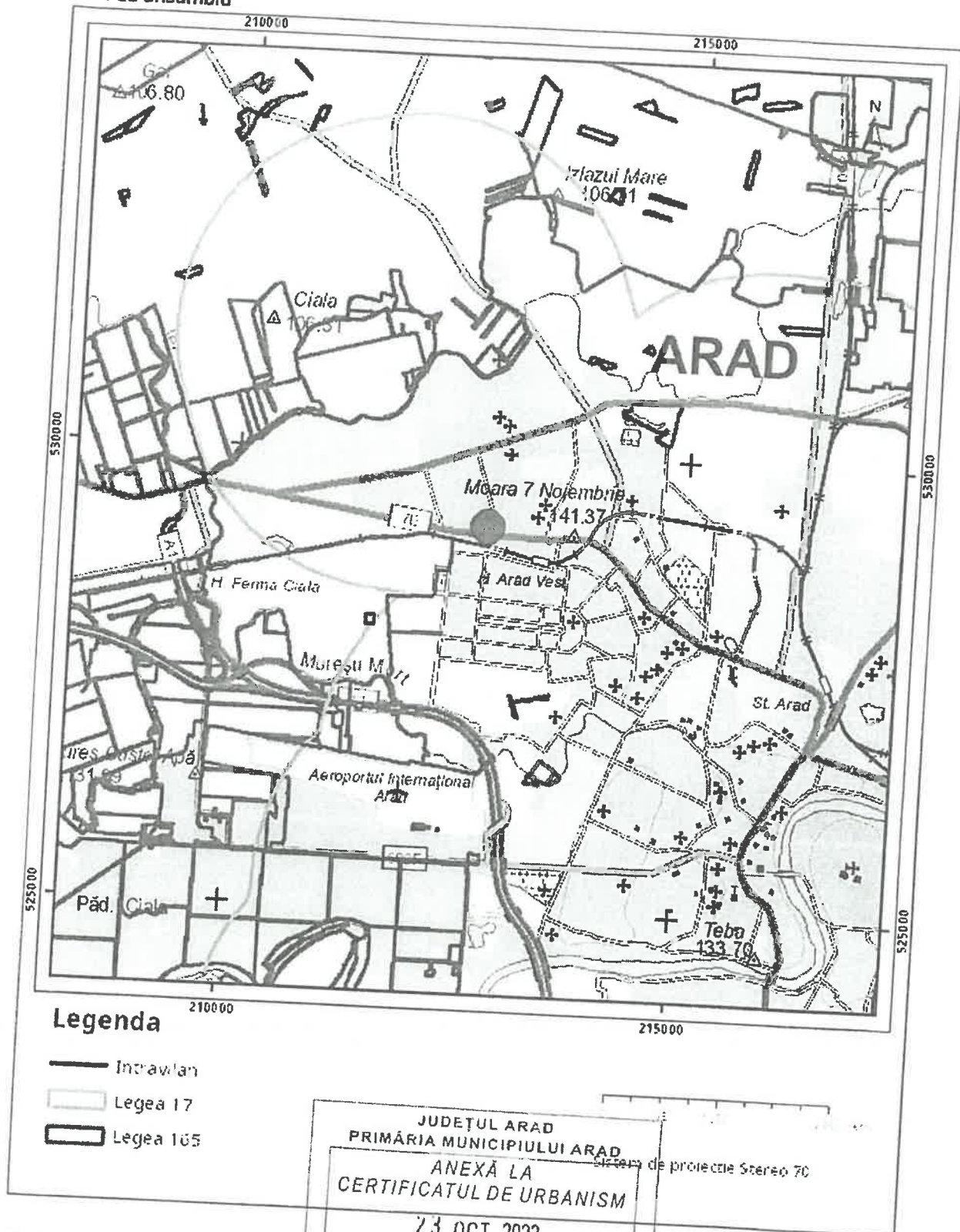
**CONSILIER JURIDIC,**  
 Liliana Pascalău

**INTOCMIT,**  
 Ing. Karpati Manucla

CONFIRMAT CU ORIGINALUL



# Plan de ansamblu



## Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 105

JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ANEXĂ LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

23 OCT 2023

Nr. 596

Arhitect

Ultima actualizare a geometriei: 13-12-2016  
Data și ora generării: 06-10-2023 14:17

Semnat electronic

Codul de verificare din acest poartă fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.mncpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2

CONFIRMAT ORIGINALUL





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 310277 Arad

Nr. cerere 133688  
Ziua 25  
Luna 09  
Anul 2023

Cod verificare  
100158360052



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, Jud. Arad

Nr. CF vechi: 68010  
Nr. topografic: 3352/1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	310277		24.193	Teren neîmprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2323 / 24/01/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4090/2006;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
1) SC ADAMA MANAGEMENT SRL, CIF:16656185	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68010)	
35163 / 18/05/2010	
Act Notarial nr. 1381, din 05/05/2010 emis de BNP COSTESCU ELISABETA (act administrativ nr. 17197/07-04-2010 emis de ORC ILFOV; act administrativ nr. J23/2362/04-09-2007 emis de ORC ILFOV; act administrativ nr. 23570/04-05-2010 emis de ORC ILFOV; act administrativ nr. 4706/05-05-2010 emis de ORC ILFOV;);	
B2	Se noteaza respingerea cererii inaintata de SC ADAMA MANAGEMENT SRL prin notarul public Costescu Elisabeta din Bucuresti, pentru "intabularea procesului verbal autentificat sub nr.1381/2010" de notarul public Costescu Nicolae Dragos din Bucuresti.
C. Partea III. SARCINI	

### C. Partea III. SARCINI .

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

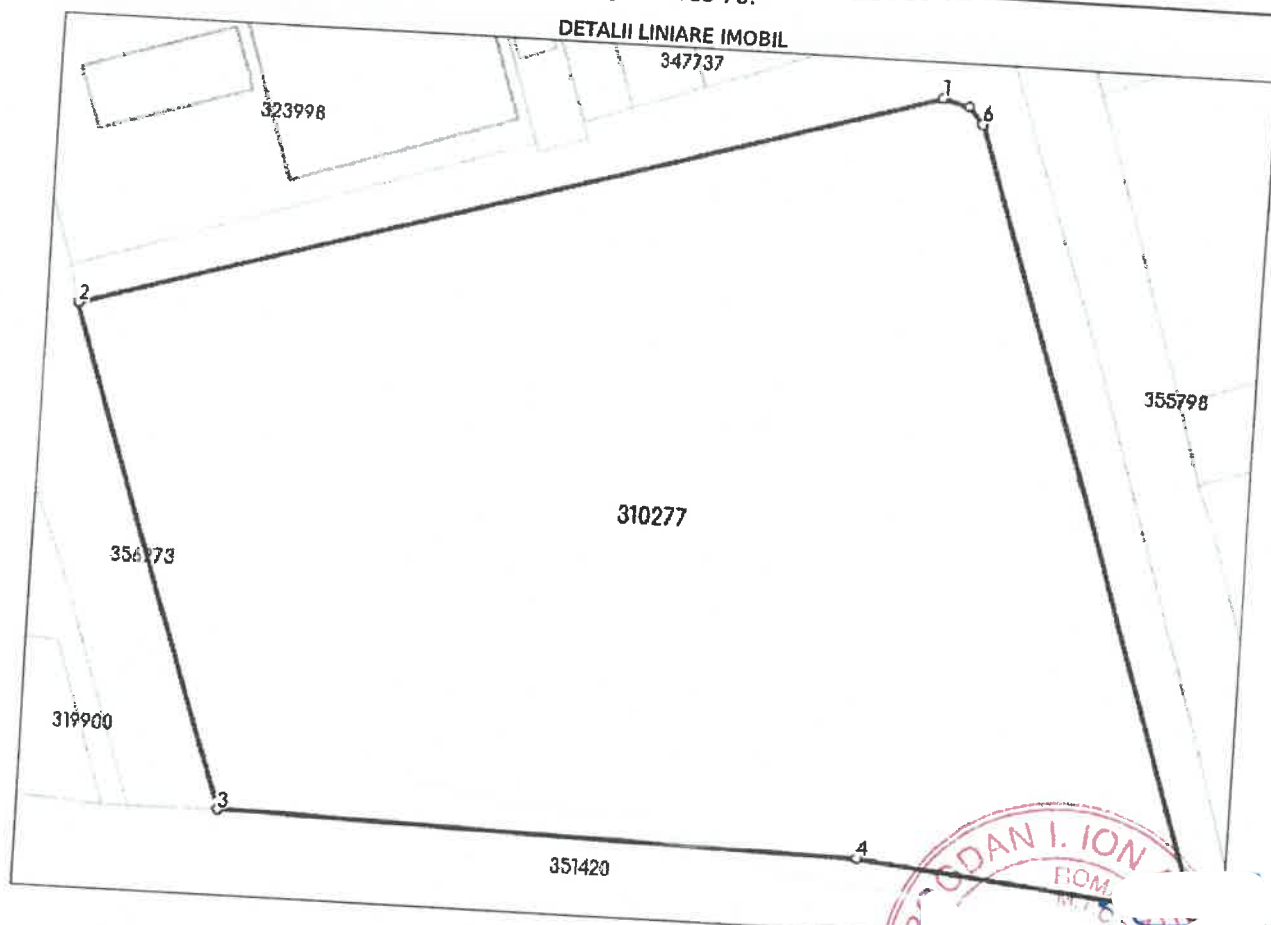
CONFORM ORIGINALUL



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
310277	24.193	

\* 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
1	curti construcții	DA	24.193	-	-	3352/1

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	174.506
2	3	104.138
3	4	126.151
4	5	67.071
5	6	161.78
6	7	4.345

CONFIRM ORIGINALUL



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	5.443

\*\* 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,  
 25/09/2023, 09:50

CONFORM

ORIGINALUL



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 82299 din 10.10.2023



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1596 din 23 OCT. 2023

În scopul :

Alte scopuri : elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu functiuni mixte : locuinte colective si functiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ, spatii verzi, locuri de parcare.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ADAMA MANAGEMENT S.R.L. pers. juridica cu sediul în județul , municipiul BUCUREȘTI, satul , sectorul , cod poștal , SOSEAUA BUCUREȘTI-PLOIESTI, nr. 73-81, bloc 3, sc. , etaj 1, ap. 1.08, telefon , e-mail office@pro-arhitectura.ro, înregistrată la nr. 82299 din 10.10.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea AUREL VLAICU , nr. 284, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.310277 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL 310277.

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, categoria de folosinta curti constructii, proprietate privata.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinatie si folosinta actuala : subzona ISco24b-subzona constructii comerciale.

Se solicita - elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu functiuni mixte : locuinte colective si functiuni complementare , servicii si comert, turism, administrativ , spatii verzi , locuri de parcare.

CONFORM

ORIGINALUL

CONFIRM

ORIGINALUL



3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR.24 în conformitate cu PUG și RLU aprobat.

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 24.193 mp conform extras C.F.

Regimul de actualizare/modificare:

În vederea realizării investiției propuse, se va întocmi o documentație Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (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, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 și Ordinul nr.233/2016.

În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize : Aviz de oportunitate, Apa-Canal, Encl, Delgaz-Grid, Orange Communications, Compania de Transport Public, PSI, PC, Sanatarea Populației, Protecția Mediului, Poliție Serviciul Circulație, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Avizul de principiu emis de administratorul drumului public, precum și orice alte avize a caror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

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

Se vor asigura accese carosabile și pietonale, trotuare, alei, mijloace de stingere a incendiilor, parcuri, spații verzi și plantate, perdele de protecție, conform HGR 525/1996.

Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza proiectelor de specialitate.

Se vor respecta normativele tehnice în vigoare.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

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

Avizele au fost stabilite în cadrul Sedinței de Acord Unic întrunită în data de 12.10.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CONFORM CU ORIGINALUL

F.6

PMA-A4-12

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

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

**Se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat**

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

- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale  
☐ canalizare ☐ telefonie  
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate  
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,  
Calin Bibart  
VICEPRIMAR,  
Lazar Fav

23 OCT. 2023



SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **248,53** lei, conform chitanței seria **O.P.** nr. **1** din **10.10.2023**, 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 **24. 10. 2023**

DIRECTOR EXECUTIV,  
ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU,  
ing. Adrian Puia

CONSILIER JURIDIC,  
Liliana Pașcălu

INTOCMIT,  
Ing. Karpati Manuela

CONFIRMARE ORIGINALUL





NR: 52982  
DATA: 13/06/2024  
COD: 37972

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

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

Subsemnatul TALLA IYAD - FERAS în calitate de/reprezentant al S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. CUI 34696471 cu sediul /domiciliul în județul \_\_\_\_\_ municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI, SECTORUL 1 satul \_\_\_\_\_ cod \_\_\_\_\_ poștal \_\_\_\_\_ str. BERZEI nr. 62A bl. CORP A sc. \_\_\_\_\_ et. PARTER ap. CAMERA 1 telefon/fax 0742 111 187 email office@pro-arhitectura.ro

Solicite: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef  
promovare în vederea emiterii H.C.L.M.Arad pentru documentatia de urbanism:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE  
pentru imobilul/teren situat în județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_ str. CALEA AUREL VLAICU nr. 284 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin \_\_\_\_\_ CF nr. 310277 ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii ) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

PMA – A5 – 09

Data 13 IUN. 2024

L.S.

Semnătura

**NOTĂ DE INFORMARE**

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





**PRO.ARHITECTURA**  
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Δ-NUL FLORESCU

03 IUL. 2024

Nr. înregistrare: OUT240532 / 02.07.2024

Către,  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**Arhitect Șef**  
**Direcția Construcții și dezvoltare Urbană**  
**Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente**



NR: 57958

DATA: 02/07/2024

COD: 3C7AE

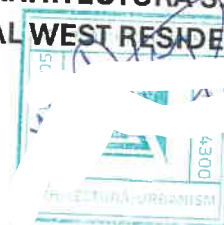
Referitor la: Adresa dvs. nr. 52982/A5 / 26.06.2024

Subscrisa, **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, cu sediul social situat în Mun. Arad, Str. Ioan Alexandru nr. 15, punct de lucru Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Jud. Arad, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. de ordine J02/1221/2005, cod unic de înmatriculare (CUI) 17754300, în calitate de proiectant general, pentru **S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**, beneficiar al proiectului „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE**”, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, Județul Arad, identificat prin CF nr. 310277 Arad, în urma adresei dvs. nr. 52982/A5 / 26.06.2024, vă transmitem anexat în 3 exemplare completările solicitate, astfel:

- CD cu întreaga documentație în format electronic;
- Adresa dvs. nr. 52982/A5 / 26.06.2024;
- Extras de CF nr. 310277 Arad actualizat;
- U02 Reglementări urbanistice;
- U03\_1 Mobilare Urbanistică Subsol

Arad, 02.07.2024

**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. pentru**  
**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**



Adresă de corespondență:

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

Str. Corneliu Coposu nr. 24 C, etaj 6, Arad, Arad

e-Mail: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

Nr. telefon: 0742 111 187 – Ec. Diana Sebin



Tel./Fax: +40 742 111 187

Email: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

Web: [www.pro-arhitectura.ro](http://www.pro-arhitectura.ro)

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





# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: IDEAL WEST RESIDENCE SRL

Sediu social: București Sectorul 1, Strada BERZEI, Nr. 62, CORP A, PARTER, CAMERA 1

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 34696471

din data de: 25.06.2015

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ40/7736/2015

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/7736/24.06.2015

Data eliberării: 07.03.2023

Seria 3 N. ....



CONFORM

TRIBUNALUL



## ÎMPUTERNICIRE,

Subscrisa **S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**, prin administrator **TALLA IVAD-FERRAS**, persoană juridică română cu sediul în București, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, număr de ordine în Registrul Comerțului J40/7736/24.06.2015, cod unic de înregistrare 34696471, împuternicim prin prezenta pe **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L** prin reprezentanți: **SEBIN DIANA-BIANCA, ADRIAN-VALENTIN FLOREA ȘI CĂLIN MUREȘAN**, să facă demersuri, în numele companiei, în relația cu autoritățile publice locale, instituții și deținători de utilități, în vederea depunerii și ridicării de documente pentru obiectivul „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE**”, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, Județul Arad, identificat prin CF nr. 310277 Arad, conform Certificat de Urbanism nr. 1596 / 23.10.2023, emis de Primăria Municipiului Arad.

**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**



**CONFIRMĂ CU ORIGINALUL**



S-a solicitat autentificarea prezentului în scris:

**DUPLICAT**

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheiat astăzi, 20.12.2023 („Data autentificării”) de către și între:

- **ADAMA MANAGEMENT S.R.L.**, persoana juridică română, cu sediul social în Mun. București, Șos. București-Ploiești nr. 73-81, Clădirea 3, parter, camera 22, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4397/2012, având Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/4397/2012, Cod Unic de Înregistrare RO 16656185, reprezentată de administrator **RĂPIȘCĂ VLAD-ALEXANDRU**, cetățean român, domiciliat în Orș. Voluntari, Str. Matei Basarab nr. 3, bl. C2, et. 3, ap. 17, Jud. Ilfov, identificat cu CI seria IF nr. 862983, emisă de SPCLEP Voluntari la data de 24.02.2023, CNP 1760613450014, împuternicit conform Deciziei Asociatului Unic al societății din data de 29.11.2023, în calitate de *vânzătoare*,

și

- **IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**, persoana juridică română, cu sediul social în Mun. București, Str. Berzei nr. 62, corp A, parter, camera 1, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7736/2015, având Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC. J40/7736/2015, Cod Unic de Înregistrare RO 34696471, reprezentată de administrator **TALLA IYAD-FERAS**, cetățean român, domiciliat în Mun. București, Drm. Opalului nr. 1-43, bl. Phoenix, sc. D, et. 1, ap. 27, sector 1, identificat cu CI seria RK nr. 937825, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 1 la data de 17.05.2022, CNP 1830520226781, în calitate de *cumpărătoare*,

în următoarele condiții:

Vânzătoarea **ADAMA MANAGEMENT S.R.L.**, vinde ferm și irevocabil, iar cumpărătoarea **IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**, dobândește ferm și irevocabil proprietatea constând în **terenul intravilan** având categoria de folosință „curți construcții” în **suprafață de 24.193 mp**, conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale, **situat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 284, Jud. Arad**, identificat cu **număr cadastral 310277** (număr cadastral vechi 3352/1), intabulat în **Cartea Funciara nr. 310277** (număr CF vechi 68010) a localității Arad, Jud. Arad, cu încheierea nr. 2323 din data de 24.01.2007, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, denumit în continuare „**Proprietatea**”, liber de orice Sarcină (cu excepția Sarcinilor Permise).

Societatea vânzătoare, **ADAMA MANAGEMENT S.R.L.**, cesionez Societății cumpărătoare **IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**, toate drepturile și obligațiile care rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 1596 din data de 23.10.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad, jud. Arad, iar eu, **TALLA IYAD-FERAS** în calitate de reprezentant al Societății cumpărătoare **IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**, consimt/accept să mă substituiesc cedentelor în toate drepturile și obligațiile ce curg din Certificatul de Urbanism menționat mai sus.

**Sarcini Permise** înseamnă colectiv:

- orice sarcină neînregistrată stabilită în mod legal în favoarea furnizorilor de utilități; și
- orice operațiune de expropriere intenționată de orice autoritate publică în conformitate cu legea aplicabilă; și
- orice reglementare sau limitare urbanistică și/sau de dezvoltare stabilită în baza oricărui plan urbanistic sau documentație aprobată de orice autoritate publică relevantă în conformitate cu legea aplicabilă; și
- orice tip de Sarcini înregistrate în Cartea Funciară sau la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare sau în orice alt tip de registru public (la care Cumpărătoarea are acces).



Proprietatea se află în proprietatea exclusivă, legală și necontestată a Vânătoarei.

Vânătoarea ADAMA MANAGEMENT S.R.L., declară că a dobândit terenul ce face obiectul prezentului contract, ca urmare a fuziunii prin absorbție. Societatea ADI IMOB INVESTIȚII S.R.L. a fost absorbită de societatea ADAMA MANAGEMENT S.R.L., în urma Hotărârii AGA a ADAMA MANAGEMENT S.R.L., autenticată sub nr. 1365 din data de 05.05.2010 de notar public Costescu Nicolae Dragoș din cadrul BNPA COSTESCU, STROE și ASOCIAȚII, cu sediul în Mun. București, sector 1 și în baza Proiectului de fuziune încheiat la data de 22.01.2010.

Ulterior, în baza încheierii nr. 69841 din data de 17.09.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad și în baza Hotărârii Judecătorești nr. încheiere nr. 24166/3/2010 din 09.06.2010 emisă de Tribunalul București, a Încheierii de Ședință din camera de Consiliu de la data de 12.07.2010 din dosarul nr. 24166/3/2010 a Tribunalului București Secția a VI-a Comercială și a documentațiilor anexate, s-a notat în cartea funciară modificarea denumirii proprietarului din ADI IMOB INVESTIȚII S.R.L. în ADAMA MANAGEMENT S.R.L..

La rândul său, societatea ADI IMOB INVESTIȚII S.R.L. a dobândit terenul prin cumpărare de la societatea MELOGRANO S.R.L., conform contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 4090 din data de 20.12.2006 de notar public Ruxandra Cocea din cadrul BNPA „L. LESE, R.I. COCEA”, cu sediul în Mun. București, sector 2, intabulat conform Încheierii nr. 2323 din data de 24.01.2007, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, prețul vânzării fiind achitat integral, conform mențiunilor din contract.

Din contractul de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 4090 din data de 20.12.2006 de notar public Ruxandra Cocea din cadrul BNPA „L. LESE, R.I. COCEA”, cu sediul în Mun. București, sector 2, intabulat conform Încheierii nr. 2323 din data de 24.01.2007, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, reiese că societatea MELOGRANO S.R.L., a dobândit terenul prin schimb, în baza contractului de schimb încheiat cu S.C. FRIGORIFER S.A. și S.C. ARCONSERV S.A., contract autenticat sub nr. 865/16.02.2006 de BN MORARIU, cu sediul în Mun. Arad, B-dul. G-ral. Vasile Milea nr. 1, jud. Arad.

Acestora le-au revenit în proprietate exclusivă și deplină cotele de 12.693/24.193 asupra terenului pentru S.C. FRIGORIFER S.A. și respectiv 11.500/24.193 pentru S.C. ARCONSERV S.A., prin Actul de ieșire din indiviziune al lui Nutu Adrian și Nutu Daniela Virginia, autenticat sub nr. 862/16.02.2006 de BN MORARIU, cu sediul în Mun. Arad, B-dul. G-ral. Vasile Milea nr. 1, jud. Arad, îndreptată prin Încheierea nr. 3641/21.03.2006.

Nutu Adrian și Nutu Daniela Virginia, au dobândit dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 7.258/24.193 asupra terenului de la Mary Louise de Vegdar și Andrew Alfred Neuman de Vegvar în baza Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 10364/2004 de BN MORARIU, cu sediul în Mun. Arad, B-dul. G-ral. Vasile Milea nr. 1, jud. Arad.

S.C. ARCONSERV S.A., a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 11.500/24.193 asupra terenului, prin cumpărare de la S.C. FRIGORIFER S.A., în baza Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 5656/23.12.2005 de BNA MARIA PETRU, cu sediul în Mun. Arad, Str. I. Vidu nr. 2, ap. 2, jud. Arad.

S.C. FRIGORIFER S.A., a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 16.935/24.193 asupra terenului, de la Mary Louise de Vegdar și Andrew Alfred Neuman de Vegvar în baza Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 10363/20.10.2004 de BN MORARIU, cu sediul în Mun. Arad, B-dul. G-ral. Vasile Milea nr. 1, jud. Arad.

La rândul lor, Mary Louise de Vegdar și Andrew Alfred Neuman de Vegvar, au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 24.193 mp, în baza Dispoziției nr.



2485/30.08.2004 a Primarului Municipiului Arad privind aplicarea prevederilor Legii nr. 10/2001 cu privire la parcela de teren cu nr. topografic 3352/1 înscris în CF nr. 4692 ARAD.

Vânzătoarea ADAMA MANAGEMENT S.R.L., declară următoarele:

- vânzătoarea este proprietarul legal și exclusiv al Proprietății, care a fost dobândită în mod valabil conform legii aplicabile și a rămas în mod continuu și legal în proprietatea și în posesia sa, de la data achiziției până în prezent și garantează Cumpărătoarei, conform articolului 1695 și următoarele din Codul Civil;
- din informațiile pe care le deține Vânzătoarea, Proprietatea nu este supusă nici unei forme de executare silită;
- proprietatea nu a fost înstrăinată sau grevată cu sarcini reale anterior încheierii prezentului contract și nu a fost constituit niciun drept în favoarea vreunui terț în legătură cu Proprietatea, cu excepția Sarcinilor Permise;
- vânzătoarea garantează Cumpărătoarea împotriva viciilor ascunse ale Proprietății în conformitate cu Articolul 1707 și Articolul 1708 din Codul Civil, vicii pe care Cumpărătoarea nu le-ar fi putut sau nu ar fi trebuit să le cunoască în urma verificării Proprietății;
- din informațiile pe care le deține Vânzătoarea, Proprietatea (sau orice parte a acesteia) nu face obiectul restituirii în natură în baza niciunei proceduri administrative sau unei cereri de revendicare în baza Legii nr. 10/2001, Legii nr. 112/1995, Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000, Legii nr. 247/2005, Legii nr. 165/2013 sau în baza vreunei alte legi speciale referitoare la restituirea proprietății și nu face obiectul niciunui litigiu în fața instanțelor judecătorești, iar vânzătoarea nu are cunoștință de vreun motiv care ar putea justifica în viitor inițierea unei proceduri administrative sau litigioase legate de dreptul de proprietate asupra Proprietății;
- vânzătoarea nu a luat la cunoștință de nelegalitatea vreunor acte administrative eliberate cu privire la Proprietate;
- în scopul încheierii prezentului contract, s-a obținut **extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 170451 din data de 18.12.2023** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad.
- impozitele și taxele datorate către stat de către vânzătoare în calitate de proprietar al imobilului au fost achitate la zi de vânzătoare, așa cum rezultă și din **Certificatul de atestare fiscală nr. 758459 din data de 28.11.2023**, eliberat de Direcția Venituri - Serviciul Impunere Persoane Juridice din cadrul Primăriei Municipiului Arad, jud. Arad;

Cumpărătoarea recunoaște că Proprietatea este vândută de către Vânzătoare și acceptă să cumpere Proprietatea de la Vânzătoare, așa cum este și unde se află, fără alte declarații și garanții din partea Vânzătoarei, cu excepția celor prevăzute în mod expres în prezentul Contract, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cunoscând starea de fapt și de drept, limitele, amplasamentul, vecinătățile și căile de acces, pe care le acceptă.

**Prețul vânzării este de 967.720 Euro** (*nouasutesaizecisaptemiisaptesutedouazecieuro*) + TVA ("Prețul Vânzării").

Întrucât atât Cumpărătoarea cât și Vânzătoarea sunt înregistrate în scopuri de TVA, transferul Proprietății este supus măsurilor de simplificare reglementate de Codul Fiscal român, prin care TVA la transfer se va aplica prin mecanismul de taxare inversă (prin aplicarea prevederilor art. 331, alin. 2, lit. g) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, privind măsurile de simplificare).

Cu toate acestea, sistemul de taxare inversă va fi aplicat pentru valoarea TVA corespunzătoare Prețului de Vânzare numai în cazul în care sunt îndeplinite condițiile legale aplicabile.



Cumpărătoarea va plăti Vânzătoarei Prețul de Vânzare fără nicio deducere sau reținere cu privire la comisioanele bancare, taxe sau oricare costuri sau alte comisioane. În cazul în care astfel de deduceri sau rețineri sunt aplicabile, acestea vor fi suportate integral de către Cumpărătoare, astfel încât Vânzătoarea să încaseze integral contravaloarea în lei de la data plății a Prețului de Vânzare prevăzut în euro în prezentul Contract, respectiv contravaloarea facturii fiscale serie: ADM\_2023 nr. 1 din data de 20.12.2023.

Prețul Vânzării s-a achitat integral astăzi, data autentificării prezentului act, în echivalent lei, respectiv 4.809.955,49 Lei (patrumilioaneoptutenouamiiinouasutecincizecisicincileisipatruzecisinoiubani) + TVA, calculat la cursul BNR de 4,9704 lei/Euro, de azi data autentificării, din sursele proprii ale Cumpărătoarei, prin virament bancar, din contul având cod IBAN: RO97 OTPV 1120 0119 6212 RO01, deschis pe numele societății IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L, la OTP Bank S.A., în contul având cod IBAN: RO62 RNCB 0070 1045 2481 0001, deschis pe numele societății ADAMA MANAGEMENT S.R.L., la Banca Comercială Română S.A.

Subscrisa, Societatea Vânzătoare ADAMA MANAGEMENT S.R.L., declară că a primit integral de la Societatea Cumpărătoare IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L pretul vânzării, această declarație constituind confirmarea de descărcare pentru primirea integrală a pretului.

Vânzătoarea ADAMA MANAGEMENT S.R.L., declară și garantează ca este o societate organizată și înregistrată valabil conform legilor din România și că are capacitatea legală de a încheia acest contract de vânzare. Totodată declară că prezentul contract îi creează obligații valabile, iar prin încheierea lui nu încalcă nicio dispoziție legală sau obligație asumată față de terți. Vânzătoarea declară că este plătitor TVA și că poate beneficia de prevederile legale privind TVA cu taxare inversă.

Cumpărătoarea IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., prin administrator, declară că am cumpărat de la societatea ADAMA MANAGEMENT S.R.L., proprietatea descrisă mai sus, am achitat prețul vânzării în modul arătat mai sus, cunosc situația juridică și de fapt a proprietății și mă declar întrutotul de acord cu cele cuprinse în prezentul contract.

În conformitate cu înțelegerea expresă a părților și în baza negocierilor lor, dreptul de proprietate asupra proprietății, necontestat și lipsit de orice sarcină (cu excepția Sarcinilor Permise), se transferă prin prezentul, de la Vânzătoare către Cumpărătoare împreună cu posesia utilă și nestingherită asupra Proprietății, astăzi, Data Autentificării prezentului Contract.

Cumpărătoarea dobândește proprietatea deplină și posesia asupra Proprietății, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, astăzi, Data Autentificării prezentului, posesia se transferă în temeiul prezentului, iar prevederile Articolului 1685 și următoarele, din Codul Civil român sunt astfel întru totul îndeplinite.

Odată cu predarea Proprietății, Părțile declară că, la Data Autentificării, Vânzătoarea a predat Cumpărătoarei toate documentele care atestă dreptul de proprietate asupra Proprietății.

Cumpărătoarea IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., prin administrator, declară și garantează ca este o societate organizată și înregistrată valabil conform legilor din România și că are capacitatea legală de a încheia acest contract de vânzare. Totodată declară că prezentul contract îi creează obligații valabile, iar prin încheierea lui nu încalcă nicio dispoziție legală sau obligație asumată față de terți. Cumpărătoarea declară că este plătitor TVA și că poate beneficia de prevederile legale privind TVA cu taxare inversă.

Cumpărătoarea a luat la cunoștință prevederile art. 461 alin. 2 din Codul Fiscal republicat, potrivit cărora are obligația de a depune o nouă declarație de impunere la organul fiscal în a cărui rază teritorială de competență se află Proprietatea, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii, și datorează impozit începând cu 1 ianuarie a anului următor



Noi, părțile contractante, declarăm ca am citit actul, că acesta corespunde voinței noastre, că am luat cunoștință de dispozițiile Legii 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, ale Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și ale Legii 343/2006 privind nulitatea actului pentru nedeclararea prețului real convenit de părți, asumându-ne întreaga răspundere că cele cuprinse în prezentul act sunt reale.

Prin semnarea prezentului Contract, Părțile iau la cunoștință că sunt de acord în totalitate și necondiționat cu prevederile prezentului Contract, declară că au înțeles și acceptat consecințele juridice ale încheierii prezentului contract, menționând că acesta a fost întocmit în întregime în condițiile stabilite de către aceștia, în urma negocierilor, și corespunde voinței exprese a părților, asumându-și întreaga responsabilitate că declarațiile introduse în cuprinsul contractului sunt reale, și în consecință îl semnează, solicită și își exprimă acordul liber și nealterat pentru autentificarea acestuia.

Fiecare parte declară și confirmă prin prezentul că:

- este pe deplin conștientă de negocierea, executarea și interpretarea prezentului Contract;
- prezentul Contract este rezultatul negocierilor efectuate cu bună-credință și că prevederile Legii nr. 193/2000 nu sunt aplicabile prezentului Contract; că nu sunt în eroare în ceea ce privește nicio clauză a prezentului Contract; că au încheiat prezentul Contract luând în considerare toate prevederile legale, inclusiv, dar fără a se limita la, prevederile Codului Civil care sunt aplicabile pentru îndeplinirea termenilor, condițiilor și obligațiilor cuprinse în prezentul Contract, toate aceste prevederi legale fiind atât previzibile, cât și accesibile; și că prezentul Contract nu conține clauze standard și că Articolul 1203 din Codul Civil nu este aplicabil;
- nu sunt permise derogări de la prevederile explicate ale prezentului Contract, cu excepția cazului în care părțile convin altfel;
- prevederile prezentului Contract cuprind pe deplin termenii și condițiile aplicabile acestuia referitoare la vânzarea Proprietății de către Vânzătoare către Cumpărătoare și înlătură, anulează și înlocuiește toate acordurile anterioare dintre Părți și nicio modificare a acestuia nu va intra în vigoare decât dacă este făcută în scris și semnată de către Părți în formă autentică, de către reprezentanții autorizați în mod corespunzător ai Părților respective.

Conform Ghidului privind valorile minime orientative ale proprietăților imobiliare în Municipiul Arad – Studiu de piață pentru anul 2023 imobilul ce formează obiectul prezentului contract de vânzare se regăsește în Zona C și a fost evaluat la suma de 1.935.440 (unmilionnouasutetrezecisicincimiipatrusutepatruzecieuro) EURO, echivalentul sumei de 9.619.910,98 (nouamilioanesesutenouasprezecemiinouasutezeceleisinouazecisioptbani) lei, calculată la cursul de schimb al BNR de 4,9704 lei/EUR.

Intabularea dreptului de proprietate pe numele societății dobânditoare în Cartea Funciară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad se va efectua de către Biroul Individual Notarial Gogolan Rareș-Ionuț.

Tehoredactat la Biroul Individual Notarial Gogolan Rareș-Ionuț, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care 1 (un) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, 1 (un) exemplar pentru vânzătoare și 2 (două) exemplare pentru cumpărătoare.

**VÂNZĂTOARE,**  
**S.C. ADAMA MANAGEMENT S.R.L.,**  
*prin administrator*  
**RĂPIȘCĂ VLAD-ALEXANDRU**

**CUMPĂRĂTOARE,**  
**S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.**  
*prin administrator*  
**TALLA IYAD-FERAS**

SS

SS





ROMÂNIA

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL GOGOLAN RAREȘ-IONUȚ

București, Strada Sf. Elefterie nr. 46, ap. 1, Sector 5

Licența de funcționare nr. 45/3261/10.01.2014

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1640**

**Data: 20 Decembrie 2023**

Eu, **GOGOLAN RAREȘ-IONUȚ**, notar public, la cererea părților, m-am deplasat la sediul societății Adama Management S.R.L., din Mun. București, Șos. București-Ploiești nr. 73-81, Clădirea 3, parter, camera 22, Sector 1, unde i-am găsit pe:

- **RĂPIȘCĂ VLAD-ALEXANDRU**, domiciliat în Orș. Voluntari, Str. Matei Basarab nr. 3, bl. C2, et. 3, ap. 17, Jud. Ilfov, identificat cu CI seria IF nr. 862983, emisă de SPCLEP Voluntari la data de 24.02.2023, CNP 1760613450014, *în calitate de administrator al societății ADAMA MANAGEMENT S.R.L.*,

- **TALLA IYAD-FERAS**, domiciliat în Mun. București, Drm. Opalului nr. 1-43, bl. Phoenix, sc. D, et. 1, ap. 27, sector 1, identificat cu CI seria RK nr. 937825, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 1 la data de 17.05.2022, CNP 1830520226781, *în calitate de administrator al societății IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.*

care după ce au citit înscrisul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia,

**În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,  
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Nu se datorează impozit - venit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

S-a încasat onorariul în sumă de 45.000 lei + TVA (în total 53.550 lei) cu OP.

S-a achitat taxa pentru Cartea Funciară (cod 2.3.1) în sumă de 48.100 lei cu OP. (Taxarea s-a făcut la suma de 1.935.440 euro, echivalent a 9.619.910,98 lei, la cursul de 4,9704 lei/EURO, avându-se în vedere ghidul privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare pe anul 2023).

**NOTAR PUBLIC,  
GOGOLAN RAREȘ-IONUȚ  
LS SS**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de **GOGOLAN RAREȘ-IONUȚ**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,  
GOGOLAN RAREȘ-IONUȚ**

CONFORM CU ORIGINALUL







## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro)



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

Nr. ad. 52982/A5/26.06.2024

Spre știință,  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.  
Mun. Arad, Str. Corneliu Coposu, Nr. 24/C, Jud. Arad  
[office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

Către,

TALLA IYAD – FERAS,  
reprezentant S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,  
Mun. București, Sectorul 1, Str. Berzei, Nr. 62A, Corp A, Parter, Camera 1

Referitor la documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad,

Prin prezenta vă comunicăm că documentația dumneavoastră, a fost analizată de membrii comisiei C.T.A.T.U. în cadrul ședinței din data de 18.06.2024.

În vederea emiterii Avizului tehnic, documentația va fi completată/revizuită cu:

- Extrasul C.F. nr. 310277 – Arad, la zi;
- Prezentarea unui drept real asupra terenului pentru zona propusă spre amenajare cu spații verzi și parcuri;
- Revizuirea limitei de implantare a construcțiilor cu înălțime max de 37,5 m din planșa U02 reglementări urbanistice, astfel încât distanța dintre cele 4 zone să fie egală cu minim lățimea zonei de implantare aferenta acestora;
- Diferențierea reprezentării zonificării propuse pentru subzonele funcționale LM, LCI, ISCo;
- Revizuirea planșei U03\_1 Mobilare urbanistică, subsol, prin reprezentarea corectă a spațiilor verzi.

Exemplarul în format electronic pe suport CD/DVD, va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf.

**Arhitect Șef**  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		21 IUN. 2024
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		21.06.2024



## Ordin de plata buget

### Detalii client

Numar ordin: 11  
Nume platitor: SECULICI GHEORGHE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
Cod fiscal/CNP: 42609727

### Detalii transfer

Cont platitor: RO11BTRLRONCRT0557641401  
Nume beneficiar: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
Trezorerie: TREZORERIA  
Cont beneficiar: RO12TREZ70020F305000XXXX  
Cod fiscal beneficiar: 17244352  
Suma: 1095  
Detalii plata: TAXA RUR PUZ ZONA CU FUNCTIUNI COMPL SERV COMERT  
TURISM INTRAVIL ARAD 24193 mp IDEAL VEST REZIDENCE SRL  
ARH GH SECULICI  
Data crearii: 13.06.2024  
Data tranzactiei: 13.06.2024  
Tip transfer: Normal  
Semnatari: SECULICI GHEORGHE  
Status: Procesata

Semnatura platitor



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 82299 din 10.10.2023



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1596 din 23 OCT. 2023

În scopul :

Alte scopuri : elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu functiuni mixte : locuinte colective si functiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ, spatii verzi, locuri de parcare.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ADAMA MANAGEMENT S.R.L. pers. juridica cu sediul în județul , municipiul BUCUREȘTI, satul , sectorul , cod poștal , SOSEAUA BUCUREȘTI-PLOIESTI, nr. 73-81, bloc 3, sc. , etaj 1, ap. 1.08, telefon , e-mail office@pro-arhitectura.ro, înregistrată la nr. 82299 din 10.10.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea AUREL VLAICU , nr. 284, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.310277 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL 310277.

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, categoria de folosinta curti constructii, proprietate privata.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinatie si folosinta actuala : subzona ISco24b-subzona constructii comerciale.

Se solicita - elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu functiuni mixte : locuinte colective si functiuni complementare , servicii si comert, turism, administrativ , spatii verzi , locuri de parcare.

CONF

ORIGINALUL

CONFORM

ORIGINALUL



3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR.24 în conformitate cu PUG și RLU aprobat.  
Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 24.193 mp conform extras C.F.  
Regimul de actualizare/modificare:  
În vederea realizării investiției propuse, se va întocmi o documentație Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (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, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 și Ordinul nr.233/2016.  
În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.  
Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.  
Pentru PUZ se vor obține următoarele avize : Aviz de oportunitate, Apa-Canal, Encl, Delgaz-Grid, Orange Communications, Compania de Transport Public, PSI, PC, Sanatarea Populației, Protecția Mediului, Poliție Serviciul Circulație, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Avizul de principiu emis de administratorul drumului public, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.  
Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor, vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ .  
Se vor asigura accese carosabile și pietonale, trotuare, alei, mijloace de stingere a incendiilor, parcuri, spații verzi și plantate, perdele de protecție, conform HGR 525/1996.  
Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza proiectelor de specialitate.  
Se vor respecta normativele tehnice în vigoare.  
În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.  
În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic în format vectorial.  
Avizele au fost stabilite în cadrul Sedinței de Acord Unic întrunită în data de 12.10.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru zona cu funcțiuni mixte : locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.  
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.  
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.  
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.  
În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CONFORM CU ORIGINALUL

F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
**Se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat**  
c) documentația tehnică - D.T., după caz:  
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.  
d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.  
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:  
☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale  
☐ canalizare ☐ telefonie  
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate  
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban  
d.2. Avize și acorduri privind:  
☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației  
d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
d.4. Studii de specialitate:  
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;  
f) Dovada privind achitarea taxelor legale.  
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,  
Calin Bibart  
VICEPRIMAR,  
Lazar Fau

23 OCT. 2023



SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **248,53** lei, conform chitanței seria **O.P.** nr. **1** din **10.10.2023**, 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 **24.10.2023**

DIRECTOR EXECUTIV,  
ing. Mirela Szasz

ȘEF SERVICIU,  
ing. Adrian Puia

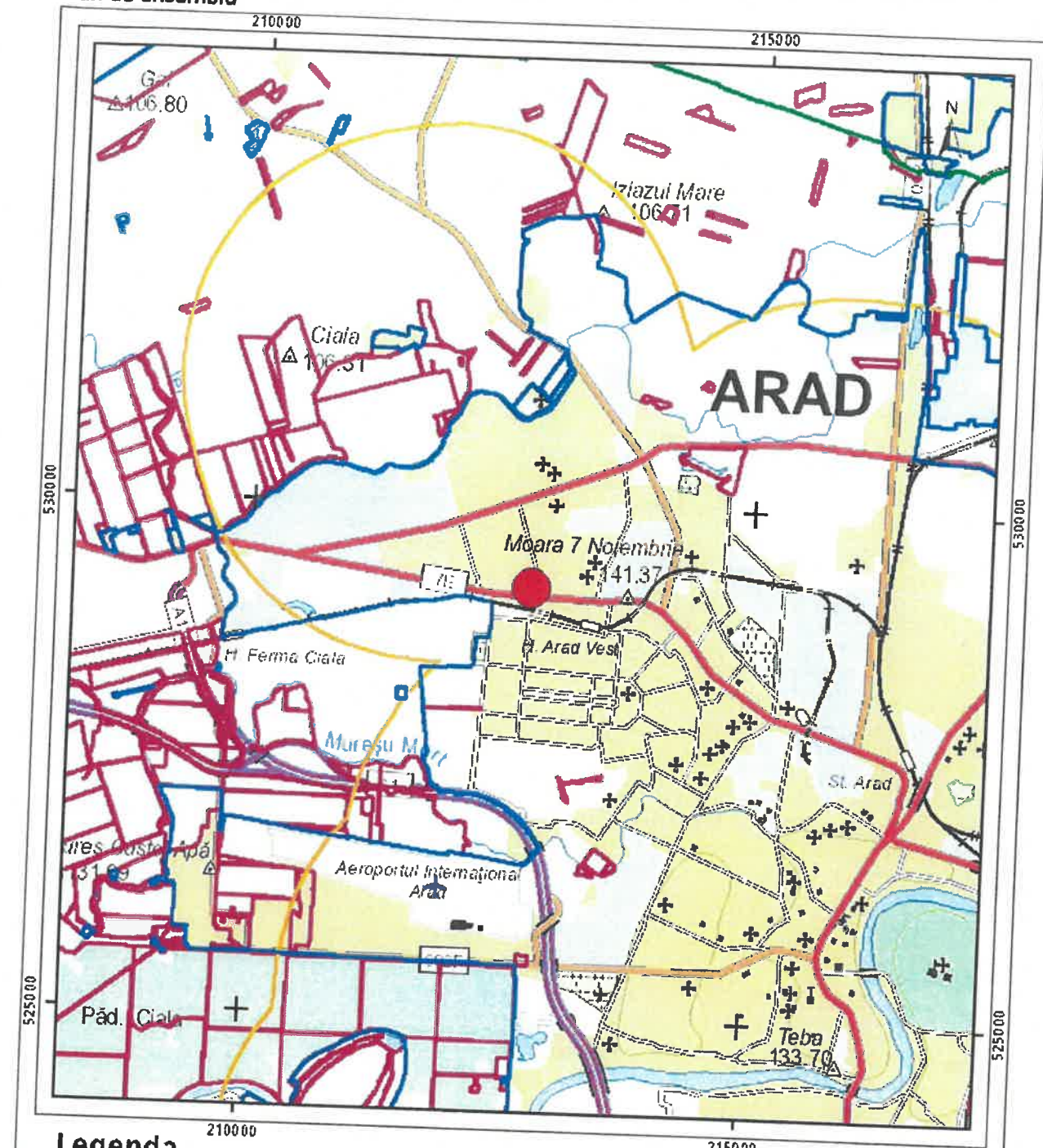
CONSILIER JURIDIC,  
Liliana Pasca

INTOCMIT,  
Ing. Karpati Manuela

CONFIRMARE ORIGINALUL



# Plan de ansamblu



## Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

**Sarcini tehnice** (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ANEXĂ LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

23 OCT 2023

Nr. 596

Arhitect s.

Sistem de proiecție Stereo 70

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-12-2016  
Data și ora generării: 06-10-2023 14:17

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.arad.ro/verificare>

Pag. 2 din

2

CONF

ORIGINALUL



**Cod verificare**

100159110454

### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **310277**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,  
Calea. Aurel Vlaicu, Nr. 284

Nr.cerere	139246
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

**Teren:** 24.193 mp

**Teren; Intravilan**

**Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 24193mp**

### Plan detalii

