



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 248 /2023
Faza: P.U.Z. si R.L.U.
Denumire PUZ si RLU: "ANSAMBLU
proiect: REZIDENTIAL-LOCUINTE
INDIVIDUALE:IZOLATE, CUPLATE
SI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE
AFERENTE"
Beneficiar: GB COMPANY EUROPE S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **GB COMPANY EUROPE S.R.L.**

Proiect nr.: **248/2023**

Faza: **P.U.Z. si R.L.U.**

Denumire proiect: **„ANSAMBLU REZIDENTIAL-LOCUINTE INDIVIDUALE:
IZOLATE, CUPLATE SI/SAU ÎNȘIRUITE, CU
AMENAJARILE AFERENTE”**
CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 248 /2023
Faza: P.U.Z. si R.L.U.
Denumire PUZ si RLU: "ANSAMBLU
proiect: REZIDENTIAL-LOCUINTE
INDIVIDUALE:IZOLATE, CUPLATE
SI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE
AFERENTE"
Beneficiar: GB COMPANY EUROPE S.R.L.

FISA DE RESPONSABILITATI

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN S.R.L.

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A
J 02 / 1251 / 2006
CUI RO 18832512

URBANISM:

arh. TUȚU ANDREEA

arh. stag. HOLOMEI OANA



RETELE EDILITARE:

JAR BUILDING CRAFT S.R.L.
Ing. RADU JURCA



REDICARE TOPOGRAFICA:

GEO TOPO S.R.L.
Ing. NECHITA AUGUSTIN BOG

STUDIU GEOTEHNIC:

XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
Ing. ADRIAN CALIN PERI





TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 248 /2023
Faza: P.U.Z. si R.L.U.
Denumire PUZ si RLU: "ANSAMBLU
proiect: REZIDENTIAL-LOCUINTE
INDIVIDUALE-IZOLATE, CUPLATE
SI/SAU INŠIRUITE, CU AMENAJĂRILE
AFERENTE"
Beneficiar: GB COMPANY EUROPE S.R.L.

BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 275/09.02.2022 SI PLANSA ANEXA
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCARA – C.F. nr. 362611 Arad;
- VI. C.U.I. GB COMPANY EUROPE SRL
- VII. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a investitiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare-referiri la studii anterioare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. mun. Arad
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalitatilor
- 3.9. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Inscrierea in prevederile P.U.G.
- 4.2. Principalele categorii de interventie
- 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.

- VIII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- IX. PLAN DE ACTIUNE
- X. PARTE DESENATA:

1. INCADRARE IN ZONA	00A
2. SITUATIA EXISTENTA	01A
3. REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
4. POSIBILITATI DE MOBILARE	02.1A
5. REGLEMENTARI EDILITARE	03ED
6. PRORIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
6.ILUSTRARE URBANISTICA	05A

XI. STUDIU GEOTEHNIC

XII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 47 din 27.09.2023, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1;
2. AVIZ C.T.A.T.U. nr. 95262/A5/29.01.2024 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2;
3. PROCES VERBAL DE RECEPTIE nr. 2090/2023 si PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC VIZAT OCPI ARAD;
4. AVIZ COMPANIA DE APA ARAD S.A. nr. 27845/03.01.2024 si plansa anexa;
5. AVIZ de amplasament ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A. nr. 20131712/30.05.2024 si plansa anexa;
6. AVIZ DELGAZ GRID S.A. nr. 214472607/05.12.2023 si plansa anexa;
7. AVIZ ORANGE ROMANIA COMMUNICATION S.A. nr. 294/12.12.2023;
8. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 323 590/14.12.2023 - privind securitatea la incendii;
9. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 323 591/14.12.2023 - privind protectia civila;
10. Notificare DSP Arad nr. 611/29.11.2023;
11. Decizia etapei de incadrare AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI Arad nr. 7420/24.04.2024;
12. Aviz INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD, SERVICIUL RUTIER, nr. 134 509/25.11.2023;
13. AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD NR. 955/18.12.2023;
14. AVIZ MINISTERUL AFACERILOR INTERNE NR. 350828/04.03.20245;
15. AVIZ SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII NR. 134208/15.02.2024;
16. AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE NR. DT/1750/19.02.2024;
17. AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA nr. 40384/16.02.2024;
18. AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII NR. 390/16.07.2024
19. AVIZ ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE NR. 1164/01.04.2024;
20. AVIZ DE PRINCIPIU NR. 5526/Z1/01.02.2024;
21. AVIZ AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE NR. 15/30.01.2024;
22. AVIZ CONSILIUL JUDETEAN ARAD nr. 12/30.07.2024;
23. Ordin de plata taxa R.U.R.

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea

 SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaursachi@gmail.com	Proiect nr.	248/2023
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Den. proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad
	Beneficiar:	SC GB COMPANY EUROPE SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – " ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE"
Amplasament:	CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad
Beneficiar:	SC GB COMPANY EUROPE SRL, CUI 11660703
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	248/2023
Data elaborării:	octombrie 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

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.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 275/09.02.2022 și avizul de oportunitate nr. 47/27.09.2023.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifică după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafața (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	362611	19 800	SC GB COMPANY EUROPE SRL	extravilan	arabil
	TOTAL	19 800			

Conform extrasului de CF, imobilul nu are notate sarcini.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC GB COMPANY EUROPE SRL este introducerea în intravilan, stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția investitorului armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- reglementarea acceselor în incintă din strada adiacentă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- reglementarea infrastructurii tehnico-edilitare existente pe amplasament (dezafectarea LEA 0,4 kV – aflată în proprietate a terți și repositionată și instalată în subteran pe CF nr. 362623 Arad – De2802, aflat în proprietatea UAT Arad.
- Asigurarea unei suprafețe de teren în vederea posibilității ulterioare a lărgirii drumului de exploatare De2802/1 (nr. cad. 362622 Arad) aflat în proprietatea UAT Arad.
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

În incinta reglementată se intenționează dezvoltarea unei zone rezidențiale prin construirea unor locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit, în regim de înălțime max. S/D+P+1E și amenajările aferente.

Totodată, pe parcelele 1 și 31 se dorește asigurarea posibilității de amenajare/funcționare pentru servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale.

Considerând funcțiunile din vecinătate, orientarea terenului, distanțele față de vecinătăți, posibilitatea de asigurare a utilităților necesare, intenția investitorului se încadrează în contextul zonei.

Se propune următoarea organizare a zonei propusă spre reglementare:

1. Pe latura nordică a incintei reglementate, adiacent drumului de exploatare De2802/1, se va rezerva o suprafață de teren de 840 mp, cu lățimea de 4 m, pe toată lungimea incintei propuse spre reglementare, pentru viitoarea lărgire a drumului de exploatare De2802/1, conf. PUG Arad în curs de elaborare.

2. Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, **se propune amenajarea unui strazi în formă de "T"**, cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcuri înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nouă propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

3. Între str. Ștefan Zărie și parcelele rezidențiale propuse s-au prevăzut 2 zone verzi amenajate compact, în suprafață totală de aprox. 736 mp.

4. Parcelele rezidențiale propuse vor avea frontul stradal (latura scurtă a parcelei) orientată către strada în formă de "T" propusă.

SC GB COMPANY EUROPE SRL fiind o societate care activează în domeniul construcțiilor, realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse de către beneficiar.

Zona studiată este cea conform arealului indicat în piesele desenate, și cuprinde înșpre:

Nord – terenurile agricole situate vis-a-vis de drumul de exploatare De 2802/1;

Est – zona funcțională situată vis-a-vis de str. Ștefan Zarie;

Sud – terenurile agricole situate vis-a-vis de drumul de exploatare De 2802;

Vest – zona funcțională cu care se învecinează direct și terenuri agricole în extravilan.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului în incintă din strada Ștefan Zarie și extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad și proprietatea privată a SC GB COMPANY EUROPE SRL.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G. Arad aprobat prin H.C.L. M. nr. 588/2023;
- o Certificatul de urbanism nr. 275/09.02.2022;
- o Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. 47/27.09.2023;
- o Studiul geotehnic;
- o Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren arabil în extravilan. Amplasamentul este situat adiacent în partea de vest străzii Ștefan Zarie, stradă care asigură legătura pe direcția nord-sud cu drumul județean DJ 682 care străbate Cartierul Sânnicolau Mic pe direcția NV - SE.

Forma terenului este trapezoidală, având baza mică în lungime de circa 77,80 m adiacentă străzii Ștefan Zarie. Baza mare, în lungime de circa 110,40 m reprezintă limita de proprietate posterioară, adiacentă zonei de unități agricole, iar adâncimea terenului este de circa 212,50 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de 50-80 cm (117,83 NMN – 116,72 NMN).

În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de:

- zonă unități agricole dezafectată în partea de vest,
- clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente vis-a-vis de str. Ștefan Zarie în partea de est,
- în nordul și sudul amplasamentului nu există fond construit deoarece se învecinează cu terenuri arabile situate în extravilan.

2.2. Încadrarea în localitate

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – drumul de exploatare De 2802/1 – domeniu public al Municipiului Arad – și terenuri agricole proprietatea privată situate în extravilan;

Est – Str. Ștefan Zarie – domeniu public al Municipiului Arad – și terenuri proprietate privată având funcțiunea de zonă de activități productive și servicii de depozitare;

Sud – drumul de exploatare De 2802 – domeniu public al Municipiului Arad – și terenuri agricole proprietatea privată situate în extravilan;

Vest – proprietate privată având funcțiunea de unități agricole.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este trapezoidală, având baza mică în lungime de circa 77,80 m adiacentă străzii Ștefan Zarie. Baza mare, în lungime de circa 110,40 m reprezintă limita de proprietate posterioară, adiacentă zonei de unități agricole, iar adâncimea terenului este de circa 212,50 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de 50-80 cm (117,83 NMN – 116,72 NMN).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

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

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat în bazinul de drenare al râului Mureș, la o distanță de aproximativ 2,20 km nord-vest de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

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

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

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

Valorile de temperatură și precipitații caracteristice acestei zone sunt următoarele:
Temperatura aerului:

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

Precipitațiile atmosferice:

- media anuală: 631 mm.

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

Conform STAS 1709/1-90 zona prezintă un indice de îngheț $I_{med3/30}$ cuprins între $450 \div 500$ (°C x zile) și un indice maxim de îngheț I_{max30} cuprins între $500 \div 550$ (°C x zile).

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

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

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

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

2.4. Circulația

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie. Amplasamentul este situat adiacent în partea de vest străzii Ștefan Zarie, stradă care asigură legătura pe direcția nord-sud cu drumul județean DJ 682 care străbate Cartierul Sânnicolau Mic pe direcția NV - SE.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, strada Ștefan Zarie, prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

În zonă este asigurat accesul pentru mașina de pompieri, pentru ambulanță și pentru mașina serviciului de salubritate.

Nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona propusă spre reglementare este formată dintr-un teren arabil în extravilanul Mun. Arad. În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de zonă unități agricole dezafectată în partea de vest, clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente vis-a-vis de str. Ștefan Zarie în partea de est iar în nordul și sudul amplasamentului nu există fond construit deoarece se învecinează cu terenuri arabile situate în extravilan.

Categoria de folosință a incintei studiate este de arabil în extravilan și nu există construcții edificate pe amplasament.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin zonele verzi tampon și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice și vestice.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Municipiul Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform PUG Arad, **amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic clasificat/reperat.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol, nu este afectată de prezența vreunor zone de protecție aferente dotărilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze naturale), nu se află în zona de siguranță și protecție a căii ferate ori a drumurilor naționale/județene.

Amplasamentul este **străbătut în partea de sud și est de o linie electrică aeriană (LEA 0,4 kV)** care se dorește a fi reamplasată și instalată în subteran. Poziția propusă a noii linii electrice este reprezentată în planșa Reglementări edilitare, iar relocarea acesteia în subteran se va face prin intermediul parcelei cu CF nr. 362623 Arad – drum de exploatare De2802.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat fiind un teren extravilan nereglementat, nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, din zona intersecției dintre str. Ștefan Zarie cu str. Nucului. Incinta va fi echipată corespunzător din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel încât să fie asigurată optima funcționare a acesteia.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă. În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de zonă unități agricole dezafectată în partea de vest, clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente vis-a-vis de str. Ștefan Zarie în partea de est, în nordul și sudul amplasamentului nu există fond construit deoarece se învecinează cu terenuri arabile situate în extravilan.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zonă. Respectarea compatibilității funcțiunilor se asigură prin zonele verzi tampon față de str. Ștefan Zarie și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice (clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente) – 31,50 ... 25,90 m de la limita de proprietate a parcelelor rezidențiale, și vestice (zonă unități agricole dezafectată) – 15 m de la limita zonei de implantare a clădirilor rezidențiale.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balenar și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SC GB COMPANY EUROPE SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 47/27.09.2023.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată, documentația nefiind consultată de nicio persoană. A fost înregistrată Adresa nr. 44/03,01,2024 din partea Company Business Hoara SRL, iar inițiatorul și elaboratorul PUZ au răspuns adresei mai sus menționată prin Adresa nr.3323/16.01.2024.

În urma informării și consultării publicului în etapa a II a, s-a emis Raportul informării și consultării publicului nr. 95262/A5/29.01.2024.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zonă. Respectarea compatibilității funcțiunilor se asigură prin zonele verzi tampon față de str. Ștefan Zarie și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice (clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente) – 31,50 ... 25,90 m de la limita de proprietate a parcelelor rezidențiale, și vestice (zonă unități agricole dezafectată) – 8 m de la limita zonei de implantare a clădirilor rezidențiale. Astfel, un teren arabil în extravilan va fi valorificat pe termen lung prin dezvoltarea unei zone rezidențiale.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona în concordanță cu prevederile prezentei documentații, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 362611 Arad, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 47/27.09.2023, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități.

Având în vedere că:

- o amplasamentul este poziționat în extravilanul adiacent intravilanului Municipiului Arad;
- o amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- o amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de protecție care să impună anumite restricții severe;
- o Amplasamentul este străbătut în partea de sud și est de o linie electrică aeriană LEA 0,4 kV;
- o amplasamentul dispune de acces direct dintr-o stradă, domeniu public, amenajată corespunzător;
- o la nord de amplasament se afla drumul de exploatare De2802/1, propus prin PUG Arad in elaborare spre largire pana la un profil stradal de min. 12,00 m;
- o zona dispune în vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la relocarea liniei electrice 0,4 kV și amplasarea ei în subteran, la asigurarea posibilității extinderii drumului de exploatare De 2802/1 aflat la nord de incintă, la asigurarea accesului și continuității căilor de comunicație în zonă și incintă și la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește introducerea în intravilan, stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția investitorului armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea de reglementări privind rețelele edilitare existente pe amplasament;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 275/09.02.2022 emis de primarul Mun. Arad, conform PUG Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023, amplasamentul este încadrat în extravilanul Mun. Arad și este delimitat în partea de est de str. Ștefan Zarie.

În vederea realizării investiției "ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE" se va întocmi o documentație de urbanism tip PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la studiul compatibilității funcțiunilor, rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesului în incintă din strada adiacentă și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie.

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, **se propune amenajarea unei strazi în formă de "T"**, cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcuri înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nouă propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

În partea de nord a incintei se va rezerva o suprafață de teren de 840 mp, reprezentată de o fâșie de teren cu lățimea de 4 m pe toată lungimea incintei reglementate, pentru o viitoare lărgire a drumului de exploatare De2802/1 până la un profil stradal de 12 m, conform PUG Arad aflat în elaborare.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulanței și a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcela propusă cu destinația zonă locuințe se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție și a mașinilor de salubritate.

Amenajarea și dotarea străzii propuse din str. Ștefan Zărie cu parte carosabilă, trotuare, scurgeri/colectoare pluviale, iluminat public, energie electrică, apă curentă și canalizare menajeră, amenajarea racordului străzii propuse la str. Ștefan Zărie va fi asigurată și suportată pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Imobilele aferente căilor de comunicație cu destinație publică (strazile nou propuse S1 și S2) și a zonelor verzi compacte (parcelele V1 și V2) pot fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate în domeniul public numai după amenajarea lor, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului.

Parcela R1 în suprafață de 840 mp, rezervată unor largiri ulterioare a drumului de exploatare De2802/1, se intenționează a fi trecută în domeniul public.

Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

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

- minim 1 loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și HCLM Arad nr. 187/2024, după cum urmează:

pentru Comerț en-detail:

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

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

pentru Alimentație publică:

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

pentru Servicii:

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

pentru Servicii manufacturiere:

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

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unități locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 8 locuri de parcare publice pe strada S2, realizate înierbat, între carosabil și trotuar, paralel cu acestea.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică următoarea **zonă funcțională principală (dominantă):**

L – zona rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone functionale:

Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcela 2 ->30)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente.

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

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (Parcelele 1 si 31)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente, funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale.

Utilizări permise cu condiții: funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, cu condiția să nu producă disconfort zonei rezidențiale și asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și conform HCLM Arad nr. 187/2024.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Reglementări pentru subzonele functionale Li si Ls:

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (străzile S1 și S2 propuse):

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate retras cu min. 5,00 m și max. 10,00 m** de la frontul stradal.

Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniat la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere **față de limita posterioară** de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioară (**pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22**)
- **retrase cu min. 8,00 m** de la limita posterioară (**pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială**)

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. Parter**.

Față de limitele laterale de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- în sistem cuplat – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- în sistem înșiruit – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 8 locuințe**.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

Fațadele construcțiilor realizate pe parcelele de colț vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fațade principale.

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

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Se admit unificări și parcelări ulterioare ale parcelelor, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

Pentru fiecare parcela propusă cu destinația zona locuințe se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Toate carosabilele și trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj.

Drumurile de incintă vor avea gabarite prevăzute astfel încât să respecte prevederile Normativului P118/99, în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Se vor amenaja spațiile verzi de incintă în concordanță cu prevederile Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 572/2022.

și următoarele **zone funcționale complementare** zonei principale/dominante:

CC – zonă căi de comunicație

Tipuri de subzone funcționale:

CCs – strazile S1 și S2

CCr – teren rezervat pentru viitoare largiri ale drumului de exploatare De 2802/1, până la o lățime a profilului stradal de min. 12 m (parcela R1).

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente (strada S1 și S2): parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, rețea gaze naturale (după caz) bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, parcuri publice, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SV – zonă spații verzi amenajate

Tipuri de subzone functionale:

SV – zone verzi amenajate compact (Parcellele V1 și V2).

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, instalații/construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 – Reglementări urbanistice - zonificare.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 100.000 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	67.992	67,99%	48.192	48,19%
Zonă de activități productive și servicii de depozitare - EXISTENT	8.390	8,39%	8.390	8,39%
Zonă unități agricole - EXISTENT	15.690	15,69%	15.690	15,69%
Căi de comunicație rutieră – str. Stefan Zarie; De 2802, De 2802/1 - EXISTENT	7.928	7,93%	7.928	7,93%
Zonă căi de comunicație (Parcela R1 - teren rezervat pentru viitoare largiri ale De2802/1) - PROPUS	0	0,00%	840	0,84%
Zonă căi de comunicație (străzi S1, S2) - PROPUS	0	0,00%	3.313	3,31%
Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime - PROPUS	0	0,00%	14.911	14,91%

Zonă verde compactă - PROPUS	0	0,00%	736	0,74%
TOTAL GENERAL	100.000	100%	100.000	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 19.800 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	19.800	100,00%	0	0,00%
Zonă căi de comunicație (Parcela R1 - teren rezervat pentru viitoare largiri ale De2802/1) - PROPUS	0	0,00%	840	4,24%
Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcelele 2 ->30) - PROPUS	0	0,00%	13.947	70,44%
Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (Parcelele 1 și 31) - PROPUS	0	0,00%	964	4,87%
Zonă căi de comunicație (străzi S1, S2) - PROPUS	0	0,00%	3.313	16,73%
Zonă verde compactă (Parcelele V1, V2)- PROPUS	0	0,00%	736	3,72%
TOTAL GENERAL	19.800	100,00%	19.800	100,00%

Indicatori urbanistici propuși:

Zonă rezidențială
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1E
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Garaj/carport: max. P, Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Anexe gospodărești: max. P, Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Spații verzi de incintă = min. 35%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul analizat fiind un teren extravilan nereglementat, nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, dpe str. Ștefan Zarie. Incinta va fi echipată corespunzător din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel încât să fie asigurată optima funcționare a acestora.

Proiectarea și execuția lucrărilor vor respecta prevederile cuprinse în STAS 1478-90, SR 1343/1-2006, STAS 1795-87 – canalizări interioare și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare I9-2015, Normativ pentru verificarea calității lucrărilor de construcții și instalații C56-02, Normativ P 118_2_2013 privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

Alimentarea cu apă. Pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială și de servicii, se va extinde rețeaua de distribuție a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Pe aceasta vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare. Branșamentele vor dispune de contorizarea individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie amplasat în domeniul public din dreptul fiecărei gospodării.

Branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, PN 6bar, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public. Fiecare camin va fi dotat cu robinete de închidere, filtru de impurități și apometru DN 25. Este recomandată și montarea și unui robinet de concesie îngropat pe conducta de branșament a fiecărui înainte de căminul de branșament.

Conductele de distribuție vor avea un diametru cuprins între 63 și 110mm și se vor monta îngropat pe pat de nisip sub adâncime de îngheț (80 cm).

Instalații de stingere incendiu. Rețeaua de apă pentru incendiu – debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei rece pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

Conform normativului P118/2 din 2013 art 6.1 (1) rețelele de apă din centre populate trebuie echipate cu hidranți exteriori. Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei. Se vor amplasa astfel hidranți exteriori de incendiu DN 80 la distanțe de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

Canalizarea menajeră. Canalizarea menajeră – se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare a localității, care se afla **la o distanță de aproximativ 185 m nord de amplasament**, pe str. Stefan Zarie, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Parcelele de locuințe și servicii se vor racorda la aceasta.

Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între $D=200 - 315$ mm.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 și STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul și pe baza STAS 1343/2006 și 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, și debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire ($0,7$ m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă ($v_{min} < v_r < v_{max}$) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u_{max} ;

Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50 de m și la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiuni circulare $\varnothing 800$, din tuburi de beton și fiind carosabile vor fi acoperite cu capace și rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatării rețelei, căminul prevăzut cu o gura de acces.

În cazul în care nu se va putea respecta panta necesară pentru conductele de canalizare de la ultimul imobil la căminul de racord în rețeaua orașului, se va construi o stație de pompare în zona tehnico-edilitară propusă.

Canalizarea pluvială. În zona nu există canalizare pluvială. Astfel, se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților.

Apele pluviale de pe parcelele rezidențiale vor fi colectate de pe suprafața învelitorilor prin intermediul jgheaburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă fiecărei proprietăți.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger și direcționate către un bazin de decantare ape pluviale, realizat din material grosier drenant, amplasat în zonele verzi compacte amenajate în incintă.

Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între De 160 – 315 mm.

BREVIAR DE CALCUL

1. ALIMENTAREA CU APĂ - Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

N_i = numărul de consumatori = 10

q_{si} = debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi = 120 l/om × zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

Q_{teh} = 0 [mc/zi necesar de apă tehnologică]

b) debitul maxim zilnic

$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi}$ [mc/zi]

c) debitul maxim orar

$Q_{o.max} = 1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o$ [mc/h] $K_o = 3$

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de funcționare	q_p l/om zi	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n zi}$ med	$Q_{n zi}$ max	$Q_{n o}$ max
						m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
Locuinte	1,30	3,00	24	120	93	11,16	14,508	1,81
total						11,16	14,508	1,81

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$C_{zi.med} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med}$ [mc/zi]

$K_s = 1,05$; $K_p = 1,1$

$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{s. zi.med.} = 1,30 \times 2,66 = 3,45$ [mc/zi]

Cerința de apă		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi}$ max	$Q_{n o}$ max
m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
11,95	15,54	1,94

2. CANALIZARE - Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846-1/2006

$Q_u = 0,8 \times Q_s$ (mc/zi ... mc/h)

Canal menajer		
$Q_{u zi}$ med	$Q_{u zi}$ max	$Q_{u o}$ max
m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
9,56	12,43	1,55

3. CANALIZARE - Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846-2/2007

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \varnothing \cdot S \quad l/s \quad \text{în care:}$$

- i = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normală a ploii de calcul
 $i = 100 \text{ l/sec} \times ha$

- f= coeficient de scurgere
- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
			-	[mp]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	9486	15	2/1	100	68,299
2.	Spatii verzi curti constructii	0,8	0,10	6215	15	2/1	100	4,972
3.	Saptii verde compact	0,8	0,10	841	15	2/1	100	0,6728
4.	Carosabile + trotuar propus	0,8	0,85	3258	15	2/1	100	22,154
	Total			19800				96,098

Debit de apelor pluvile va fi de 96,1 l/s.

Alimentarea cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile strazi se va face prin extinderea rețelelor de joasa tensiune si iluminat stradal existente pe strazile cele mai apropiate.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori să se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal.

Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC montate subteran sub adâncimea de îngheț (80 cm).

Rețele de telecomunicații. Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. In vederea realizarii unui racord la rețelele de telecomunicatii se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii. În zona exista cabluri de fibra optica. Branșamentul de telecomunicații se va poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Alimentarea cu agent termic. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum panouri solare, pompe de căldură sau aeroterme electrice.

Alimentarea cu gaze naturale. Nu este cazul. Rețeaua de gaze naturale se va putea extinde ulterior, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei, la solicitarea proprietarilor. Însă la această fază, inițiatorul documentației apreciază că va adopta soluții pe energie electrică sau alternative.

Sistemul de iluminat public – va fi asigurat prin stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare.

Gospodărie comunală. Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor pe fiecare parcelă rezidențială în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în

NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

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

- apele pluviale se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- 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 ape pluviale;

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

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

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform PUG Arad, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic redus/moderat, categoria geotehnică 1/2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. S-au prevăzut **spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 35% din suprafața parcelei pentru zona rezidențială** (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

S-a prevăzut un **spațiu verde compact cu destinație publică în suprafață de min. 736 mp, reprezentând min. 3,72% din suprafața incintei reglementate.**

Zona căilor de comunicație cuprinde și **spații verzi de aliniament (circa 1,30 m de o parte și de cealaltă a carosabilului pentru strada S1, respectiv 1,10 și 2,50 m**

de o parte si de alta a carosabilului pentru strada S2) pe care este admisă realizarea unui singur acces carosabil la o parcelă, cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, stâlpi pentru iluminat public și sisteme de colectare și evacuare ape pluviale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone rezidențiale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

În partea de nord a incintei se va rezerva o suprafață de teren de 840 mp, reprezentată de o fâșie de teren cu lățimea de 4 m pe toată lungimea incintei reglementate, pentru o viitoare lărgire a drumului de exploatare De2802/1 până la un profil stradal de 12 m, conform PUG Arad aflat în elaborare.

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie.

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, **se propune amenajarea unui strazi în formă de "T"**, cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcuri înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nouă propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulanței și a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție și a mașinilor de salubritate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezentul PUZ sunt propuse următoarele **obiective de utilitate publică**:

- **Parcela R1** – parcela rezervată posibilității ulterioare de largire a drumului de exploatare De2802/1
- **Parcelele S1 și S2** – parcele cu destinație căi de comunicație echipate conform prevederilor prezentei documentații, aferente strazilor nou propuse;
- **Parcelele V1 și V2** – parcele cu destinație zonă verde amenajată compact, în suprafață de aprox. 736 mp;

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei. Municipiul Arad nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

Nu sunt propuse lucrări de utilitate publică în sarcina Municipiului Arad.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Imobilele aferente căilor de comunicație cu destinație publică (strazile nou propuse S1 și S2) și a zonelor verzi compacte (parcelele V1 și V2) pot fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate în domeniul public numai după amenajarea lor, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului.

Parcela R1 în suprafață de 840 mp, rezervată unor largiri ulterioare a drumului de exploatare De2802/1, se intenționează a fi trecută în domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub unui lot în suprafață totală de 19.800 mp situat în extravilanul Municipiului Arad, adiacent intravilanului delimitată de str. Ștefan Zărie, iar intenția investitorului este de a introduce terenul în intravilan, de a stabili funcțiunea și a reglementa condițiile de construibilitate ale amplasamentului pentru a putea construi o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii. Astfel intenția beneficiarului urmărește dezvoltarea și extinderea activității pe care deja o întreprinde în domeniul construcțiilor.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă se stabilește funcțiunea dominantă a zonei – cea de locuire, se reglementează condițiile de construire, accesul și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului din str. Ștefan Zărie;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică – după caz) din str. Ștefan Zărie, în concordanță cu soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități sau adoptarea unor soluții locale.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Introducerea terenului în intravilan cu funcțiune dominantă de zonă rezidențială;
- b) Propunerea de parcelare - operațiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului în parcele pentru locuințe, căi de comunicație, zone verzi compacte;

- c) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajarea noii străzi, inclusiv extinderea dotărilor tehnico-edilitare aferente, după caz;
- e) Rezervarea unei suprafețe de teren de 840 mp, adiacent drumului de exploatare De2802/1 în vederea unei posibile largiri ulterioare a acestuia, conform PUG Arad aflat în elaborare.
- f) Amenajare zone verzi compacte cu destinație publică.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii parcelor edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare și a căilor de comunicație, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la închegarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Astfel, un teren arabil în extravilan va fi valorificat și integrat pe termen lung prin realizarea clădirilor pentru locuințe. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiar. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism și ale avizului de oportunitate.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Andreea TUȚU



 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	248/2023
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Den. proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad
	Beneficiar:	SC GB COMPANY EUROPE SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

„ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”

Extravilan UAT Arad, jud. Arad

CF nr. 362611 Arad

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, având caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(7) **Odată aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.**

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 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, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilul

înscris în **C.F. nr. 362611 Arad**, în suprafață totală de **19.800 mp**, situat în extravilanul Municipiului Arad, județul Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a) Amenajarea accesului din str. Ștefan Zarie;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică – după caz) din str. Ștefan Zarie, în concordanță cu soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități sau adoptarea unor soluții locale.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată – este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(6) Se vor respecta condițiile din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 275/09.02.2022, după cum urmează:

1. Se va respecta avizul de amplasament emis de Compania de Apă Arad SA, nr. 27845/03.01.2024 cu respectarea următoarelor condiții:

- 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 – executie – receptie – contractare – furnizare, în baza unei/unor Cereri de bransare/racordare înaintate de proprietari ori imputernicitii legali și pe cheltuiala acestora și în baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
- Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Solutie Tehnica.

2. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., nr. 20131712 din 30.05.2024, cu respectarea următoarelor condiții:

- În zona există LEA 0,4kV și LES 0,4 kV ce nu aparțin UT ARAD;
- Pt. obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza PAC, DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) și copie Aviz de amplasament(PUZ)
- ÎN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, ÎN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;
- Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA, LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), pr. a se construi;
- Terenul pe care se află instal. elec. de distribuție rămâne în proprietatea statului, în cf. cu Legea nr. 123/2012;
- Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să ingradească, prin executia de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.

- Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2015;
- Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. Al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;
- Dist.min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV, LEA 0,4kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. ord. 239/2019, NTE 003/04/00, PE 106/2003;
- Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003;
- Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
- SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00;
- Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;
- Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003;
- Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019;
- Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m;
- Dist. min. mas. Pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003);
- Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;
- Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
- Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00;
- Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
- Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex.,

respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

- La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;
- Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

3. Se va respecta avizul de principiu emis de DELGAZ GRID S.A. nr. 214472607/05.12.2023 cu respectarea următoarelor condiții:

- Prezentul aviz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
- În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

4. Se va respecta avizul de favorabil emis de ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA nr. 294/12.12.2023.

5. Conform acordului favorabil de SECURITATE LA INCENDIU emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 323 590/14.12.2023, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

6. Conform acordului favorabil de PROTECTIE CIVILA emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 323 591/14.12.2023, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protectie civila, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

7. Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, nr. 611/29.11.2023, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

8. Se vor respecta condițiile de realizare a planului P.U.Z. și R.L.U. aferent și obligațiile titularului prevăzute în DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 7420/24.04.2024, emisă de APM ARAD, după cum urmează:

Condițiile de realizare a planului:

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

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, fiind utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Protecția calității aerului:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

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

Protecția biodiversității:

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- prin plan se propune realizarea de zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie într-un procent minim 35,00 % pentru funcțiunea locuire conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Suplimentar se va realiza o suprafață verde compactă, de 758 mp;
- 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 de plan:

Respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, 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;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediu 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, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea NR. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE a Consiliului privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 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 metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

9. Se va respecta avizul de principiu favorabil emis de Inspectoratul de Poliție Județeană Arad Serviciul Rutier nr. 134509/25.11.2023 cu respectarea următoarelor condiții:

- obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care cuprinde memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea 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 MAI/MT 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.

10. Se va respecta avizul favorabil emis de DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA ARAD nr. 334/U/18.12.2023

- amplasamentul nu se afla în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică;
- Titularul de investiție are obligația de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad despre descoperiri în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003;

11. Se va respecta avizul favorabil emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECTIA GENERALA LOGISTICA nr. 350828/04.03.2024.

12. Se va respecta avizul favorabil emis de SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII nr. 134208/15.02.2024.

13. Se va respecta avizul emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE nr. DT/1750/19.02.2024.

- respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si zonelor functionale prevazute in documentatie
- neafectarea sub nicio forma a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale.

14. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ nr. 40384/16.02.2024 condiționat de:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 130,0 m (118 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcției);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

15. Se va respecta avizul pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR nr. 11/01.04.2024 (Obligatii in cazul realizarii forajelor in freatic) condiționat de:

- La urmatoarea faza dupa obtinerea HCL pentru PUZ se va solicita, in baza unei documentatii tehnice de fundamentare intocmita conform Ordinului Ministerului Apelor si Padurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodarierea apelor, faza de proiectare DTAC+PTh.
- La documentatia tehnica se va anexa Studiul Hidrogeologic, in baza caruia se poate aviza executia unui foraj in freatic.

16. Se va respecta avizul pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC nr. 5526/Z1/01.02.2024 condiționat de:

Pe toata perioada executiei lucrarilor este interzisa depozitarea oricaror materiale pe carosabilul strazilor afectate de lucrari;

- Lucrarile propuse se pot executa numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire;
- Pe toata perioada executiei lucrarilor se va semnaliza corespunzator punctul de lucru;
- Pe toata durata lucrarilor se va asigura accesul in zona a autovehiculelor, a pietonilor si a persoanelor cu handicap;
- Domeniul public apartinand Municipiului Arad afectat de lucrari, va fi readus la forma initiala de catre beneficiarul lucrarilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executata de catre unitati agreeate de catre Primaria Municipiului Arad;
- Sa respecte documentatia PUG, aprobata cu hotararea Consilului Local Arad nr. 588/2023, cat si avizele si acordurile stabilite prin C.U. nr. 5275/09.02.2022;
- Perioada de garantie a lucrarilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrarilor urmand sa execute pe cheltuiala proprie toate remedierile necesare aparute pe parcursul perioadei de garantie;

- Lucrarile proiectate vor respecta prevederile continute in O.G. nr. 43/1997 cu modificarile si completarile ulterioare privind regimul drumurilor.

17. Se va respecta avizul pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE NR. 15/30.01.2024.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Prin aprobarea prezentei documentații de urbanism, terenul arabil în extravilan identificat prin CF nr. 362611 Arad, în suprafață totală de 19.800 mp, va fi introdus în intravilanul Municipiului Arad iar condițiile de construire vor fi cele prevăzute prin prezentul R.L.U.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Conform Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Arad nr. 334/U/18.12.2023, titularul de investitie are obligatia de a opri lucrarile si de a anunta DJC Arad si Primaria Municipiului Arad despre descoperiri in cazul in care, in timpul lucrarilor de infrastructura, apar puncte cu vestigii arheologice, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003;

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de construcții pentru care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă sunt cuprinse în H.G. 862/2016, actualizată.

(5) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în H.G. 62/1996, actualizată.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) În sensul prezentului regulament, asigurarea echipării edilitare o constituie extinderea și branșarea/racordare parcelelor nou create la rețelele edilitare de apă, canalizare, energie electrică și realizarea căilor de comunicație, cu acces/legătură la strada existentă, echipate corespunzător:

- Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, **se propune amenajarea unui strazi în formă de "T",** cu un prospect/lățime (din

limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcuri înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nouă propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

- Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 1,30 m între părțile exterioare ale carosabilului și ale trotuarelor.

(5) Amenajarea accesului auto și pietonal la parcele din căile de comunicație propuse (strada S1 și S2) se va realiza din fondurile private ale proprietarilor noilor parcele propuse.

(6) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică și amenajarea căilor de comunicație dotate corespunzător, vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.

(7) Nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Respectarea compatibilității funcțiunilor se asigură prin zonele verzi tampon față de str. Ștefan Zăre și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice (clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente) .

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite conform alinietelor de mai jos.

(2) **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

(6) Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

(7) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

Zonă rezidențială
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. Arad în vigoare și prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2).

(4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (2) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje care deservesc interesului public;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

- (1) Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul emis la faza P.U.Z. de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 40384/16.02.2024.
- (2) La faza D.T.A.C. se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 12 m, respectiv **cota absolută maximă de 130,0 m** (118 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor).

ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita laturii scurte dintre parcelele de locuințe propuse și limita noilor străzi S1 și S2 propuse.

(2) Regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la:

- Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate față de străzile propuse S1 și S2 la min. 5,00 m și max. 10,00 m** de la frontul stradal.
- Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniat la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Regimul de aliniere **față de limita posterioară** de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioară (**pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22**)

- **retrase cu min. 8,00 m** de la limita posterioară (**pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială**)

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. Parter**.

(3) Față de **limitele laterale de proprietate**, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- în sistem cuplat – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- în sistem insiruit – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuințe**.

(4) **Cazurile particulare** vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) **Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie, prin intermediul unei unui strazi în formă de "T",** cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcări înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nou propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Rețeaua de gaze naturale se va putea extinde ulterior, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei, la solicitarea proprietarilor. Însă la această fază, inițiatorul documentației apreciază că va adopta soluții pe energie electrică sau alternative.

(5) Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

(6) În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție, ambulanței și a mașinilor de salubritate.

(7) **Imobilele aferente căilor de comunicație cu destinație publică (strazile nou propuse S1 și S2) și a zonelor verzi compacte (parcelele V1 și V2) pot fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate în domeniul public numai după amenajarea lor, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiela exclusivă a beneficiarului/solicitantului.**

(8) **Parcela R1 în suprafață de 840 mp, rezervată unor largiri ulterioare a drumului de exploatare De2802/1, se intenționează a fi trecută în domeniul public.**

(9) Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte **se admite realizarea unui singur acces carosabil** cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care, în acest caz, sunt reprezentate de trotuarele care se vor realiza pe parcelele cu destinația Căi de Comunicație.

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

(4) Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zonă locuințe se va realiza cu o latime maxima de 1,50 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al strazilor S1 si S2.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform alineatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Extinderea rețelelor existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică) se va realiza din străzile proprietatea publică a Municipiului Arad – pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către dezvoltatorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică a parcelelor rezidențiale rezultate se suportă în întregime de dezvoltatorul privat sau de beneficiarul fiecărei parcele.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, pe fiecare parcelă rezidențială.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) **Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2) intră în proprietatea publică dacă au fost realizate în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.**

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- **Minim 2 parcele** cu destinatia **Cai de comunicatie terestra**, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri publice, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara (**strazile S1 si S2**);
- **1 parcela** cu destinatia **Cai de comunicatie terestra** rezervata posibilitatii de largire a drumului de exploatare De2802/1 (**parcela R1**);
- Minim 2 parcele cu destinatia **Zona verde amenajata compacta, in suprafata totala de min. 736 mp (Parcelele V1 si V2)**;
- **2 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni admise: locuinte cu maxim 2 apartamente si constructii cu functiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert** (birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcela 1 si Parcela 31)
- **29 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni admise: locuinte cu maxim 2 apartamente)** (Subzona Li - Parcelele 2 -> 30)

(2) În baza prezentului regulament, **sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor** dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

(4) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1) și (2).

(5) R.L.U. a fost întocmit pentru forma actuală a parcelelor.

(6) Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

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

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

(3) Regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

Zonă rezidențială
Regim de înălțime: max. S/D+P+1E
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Anexe gospodărești: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

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

- minim 1 loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

(3) Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și HCLM Arad nr. 187/2024, după cum urmează:

pentru Comerț en-detail:

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

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

pentru Alimentație publică:

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

pentru Servicii:

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

pentru Servicii manufacturiere:

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

(4) Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unitati locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 8 locuri de parcare publice pe strada S2, realizate înierbat, între carosabil și trotuar, paralel cu acestea.

(5) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Vor fi asigurate spații verzi după cum urmează:

o **spații verzi cu destinație publică:**

- **zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 3,72%** din suprafața zonei reglementate (aprox. 736 mp);

- **spații verzi de aliniament** – între partea exterioară a carosabilului și cea a trotuarelor.

o **spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 35%** din suprafața totală a parcelei;

(2) Sistemizarea parcelelor rezidențiale va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau străzile propuse a se ceda domeniului public al municipiului.

(3) Spațiul verde compact cu destinație publică poate fi donat Municipiului Arad după autorizarea, realizarea și recepționarea lui conform proiectelor de specialitate și legislației în vigoare.

ART. 35 – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) pe limitele laterale și posterioară de proprietate se recomandă împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm înălțime.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m perimetral.

(4) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(5) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei.

(6) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.

(7) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.

(8) Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. Pentru construirea centrată pe linia de hotar se va obține acordul părții învecinate în formă autentică.

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE", CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad, beneficiar SC GB COMPANY EUROPE SRL.

3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **zonă funcțională principală (dominantă)**:

L – zona rezidențială cu regim mic de înălțime, cu subzonele funcționale:

Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcellele 2 ->30)

Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (Parcellele 1 și 31)

și următoarele **zone funcționale complementare**:

CC – zonă căi de comunicație

SV – zonă spații verzi amenajate

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

L – zona rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcellele 2 ->30)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente.

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

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente, funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale.

Utilizări permise cu condiții: funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, cu condiția să nu producă disconfort zonei rezidențiale și asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și conform HCLM Arad nr. 187/2024.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Reglementări pentru subzonele functionale Li și Ls:

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (străzile S1 și S2 propuse):

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate retras cu min. 5,00 m și max. 10,00 m** de la frontul stradal.

Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniate la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere **față de limita posterioară** de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară (pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22)
- retrase cu min. 8,00 m de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială)

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la

cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. Parter**.

Față de limitele laterale de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- în sistem cuplat – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- în sistem insiruit – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuințe**.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

Fațadele construcțiilor realizate pe parcelele de colț vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fațade principale.

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

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Indicatori urbanistici propuși:

POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1E
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Anexe gospodărești: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Spații verzi de incintă = min. 35%

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

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

- minim 1 loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc

disconfort zonei rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și HCLM Arad nr. 187/2024, după cum urmează:

pentru Comerț en-detail:

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

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

pentru Alimentație publică:

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

pentru Servicii:

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

pentru Servicii manufacturiere:

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

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unități locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 8 locuri de parcare publice pe strada S2, realizate înierbat, între carosabil și trotuar, paralel cu acestea.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

- **Zonele funcționale complementare zonei principale/dominante:**

CC – zonă căi de comunicație

Tipuri de subzone funcționale:

CCs – strazile S1 și S2

CCr – teren rezervat pentru viitoare largiri ale drumului de exploatare De 2802/1, până la o lățime a profilului stradal de min. 12 m (parcelele R1).

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente (strada S1 și S2): parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, rețea gaze naturale (după caz) bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, parcuri publice, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SV – zonă spații verzi amenajate

Tipuri de subzone funcționale:

SV – zone verzi amenajate compact (Parcellele V1 și V2).

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, instalații/construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Conform P.U.G. Arad, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este încadrat în extravilanul Municipiului Arad.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, până la actualizarea PUG Arad, în cazul aprobării prezentei documentații, zona reglementată se va identifica ca un trup izolat de intravilan.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Andreea TUȚU



 SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaursachi@gmail.com	Proiect nr.	248/2023
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Den. proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad
	Beneficiar:	SC GB COMPANY EUROPE SRL

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

„ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”

Extravilan UAT Arad, jud. Arad

CF nr. 362611 Arad

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea accesului din str. Ștefan Zarie;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) din str. Ștefan Zarie, în concordanță cu soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități sau adoptarea unor soluții locale.
- Relocarea LEA 0,4 kV TERTÎ in subteran, prin intermediul parcelei cu CF nr. 362623 Arad – drum de exploatare De2802.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Introducerea terenului în intravilan cu funcțiune dominantă de zonă rezidențială;
- Propunerea de parcelare - operațiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului în parcele pentru locuințe, căi de comunicație, zone verzi compacte;
- Amenajarea noii străzi, inclusiv extinderea dotărilor tehnico-edilitare aferente, după caz;
- Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- Amenajare zone verzi compacte cu destinație publică.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapă	Denumire lucrare		Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU „ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”	Octombrie 2024	-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru: extindere rețele edilitare - Apa potabila, canalizare menajera si energie electrica	Decembrie 2024	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)

Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru: Cai de comunicatie - drum	Decembrie 2024	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru: Construire locuinte individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente	Decembrie 2024	Proprietarul parcelei
Etapa IV*	Obținere Autorizație de Construire pentru: extindere rețele edilitare - Apa potabila, canalizare menajera si energie electrica	Februarie 2025	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa V	Obținere Autorizație de Construire pentru: Cai de comunicatie - drum	Februarie 2025	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VI	Executie si efectuarea recepției la Terminarea Lucrărilor pentru: extindere rețele edilitare - Apa potabila, canalizare menajera si energie electrica	Mai 2025	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VII	Executie lucrari pentru: Cai de comunicatie – drum la nivel de strat de uzura	Iunie 2025	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VIII**	Obținere Autorizație de Construire pentru: Construire locuinte individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente	Iunie 2025	Proprietarul parcelei
Etapa IX	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru: Căi de comunicație - drum	Mai 2026	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa X***	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru: Construire locuinte individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente	Iunie 2026	Proprietarul parcelei

* Referitor la extinderea rețelei electrice, se va avea în vedere executia lucrarilor in masura in care prevederile legale aplicabile operatorului permit executia capacitatilor energetice anterior emiterii Autorizatiilor de Construire pentru locuintele unifamiliale. Autorizatiile de construire pentru extinderea rețelelor se pot solicita si emite etapizat, adecvate corespunzator constructiilor pentru care se solicita autorizatii de construire etapizat, conditionat de respectarea dimensionarii pentru intreg ansamblul.

** Emiterea Autorizatiilor de Construire pentru locuintele individuale se va face doar dupa parcurgerea etapelor VI si VII.

*** Efectuarea Recepției la terminarea lucrarilor pentru locuintele individuale se va face doar dupa parcurgerea etapei IX.

Beneficiar,

SC GB COMPANY EUROPE SRL



Specialist cu drept de semnătură RUR,

Arh. Andreea TUȚU

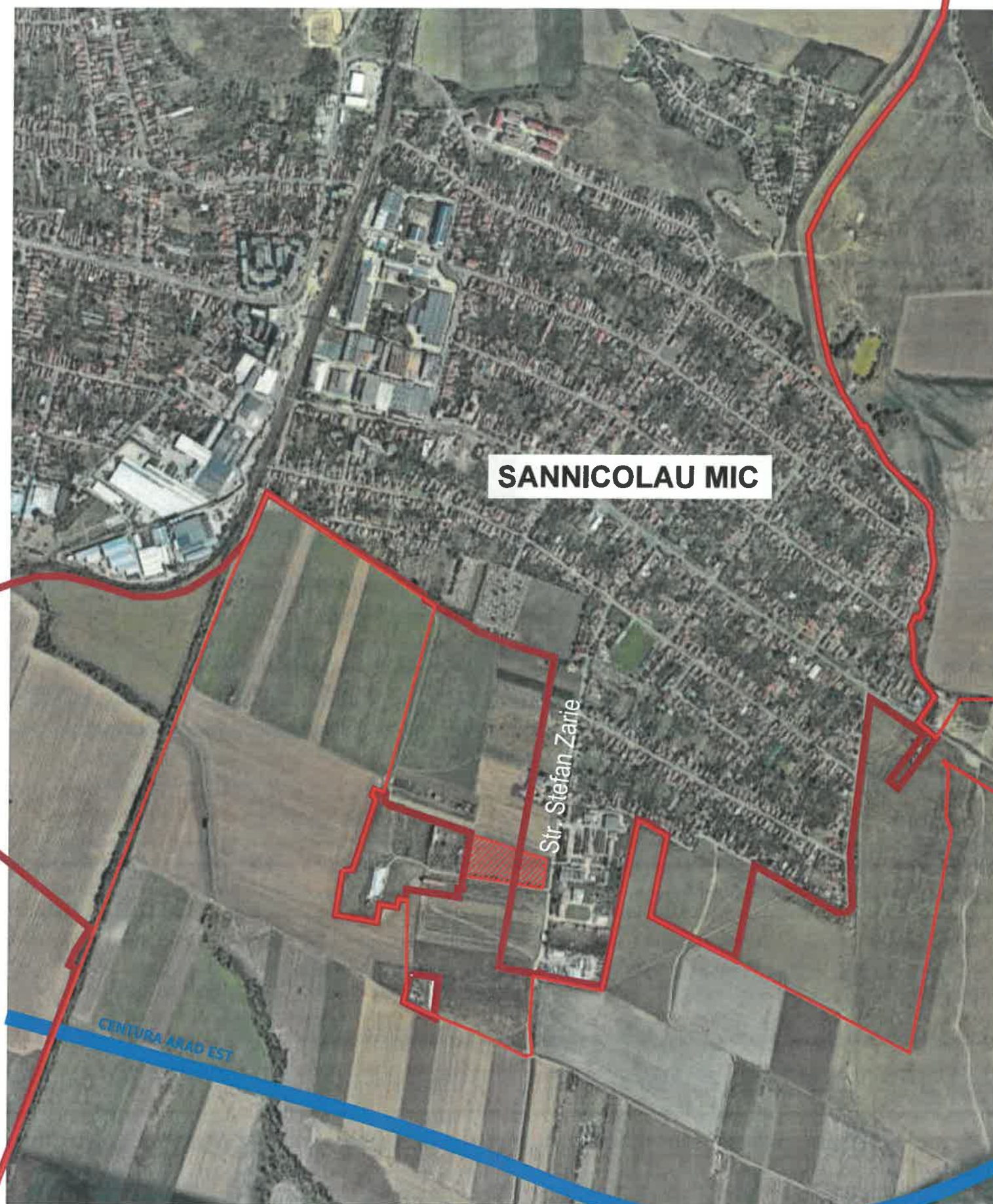


PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"

Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 362611 Arad

0 PLAN DE INCADRARE IN ZONA

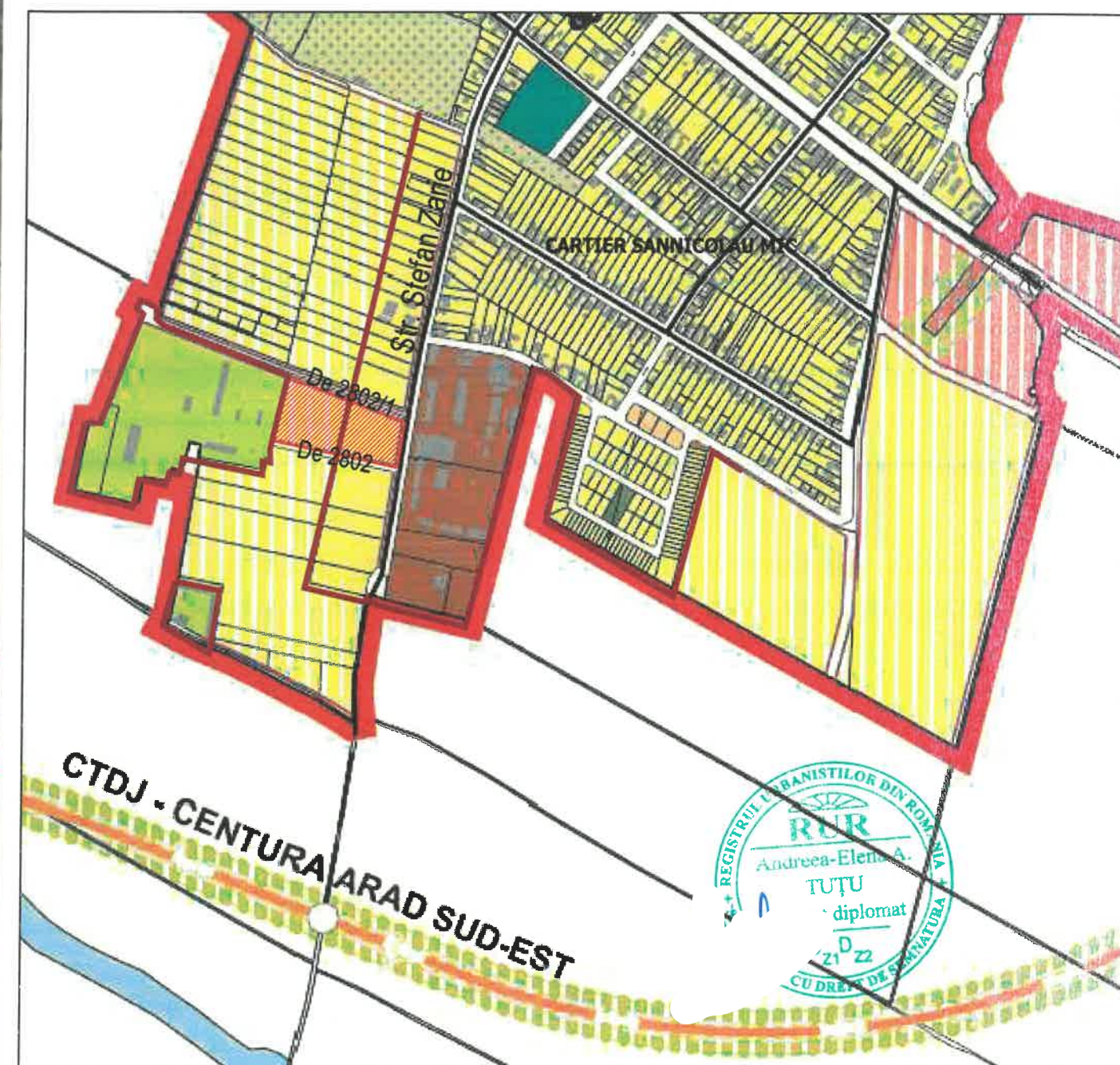


SANNICOLAU MIC

Str. Stefan Zaria

CENTURA ARAD EST

CENTURA ARAD EST



- LIMITA INTRAVILAN LOC. ARAD - EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN LOC. ARAD - PROPUȘ PRIN PUG IN CURS DE ELABORARE
- S teren = 19.800 mp, conf. C.F. nr. 362611 Arad
Teren proprietate GB COMPANY EUROPE S.R.L.

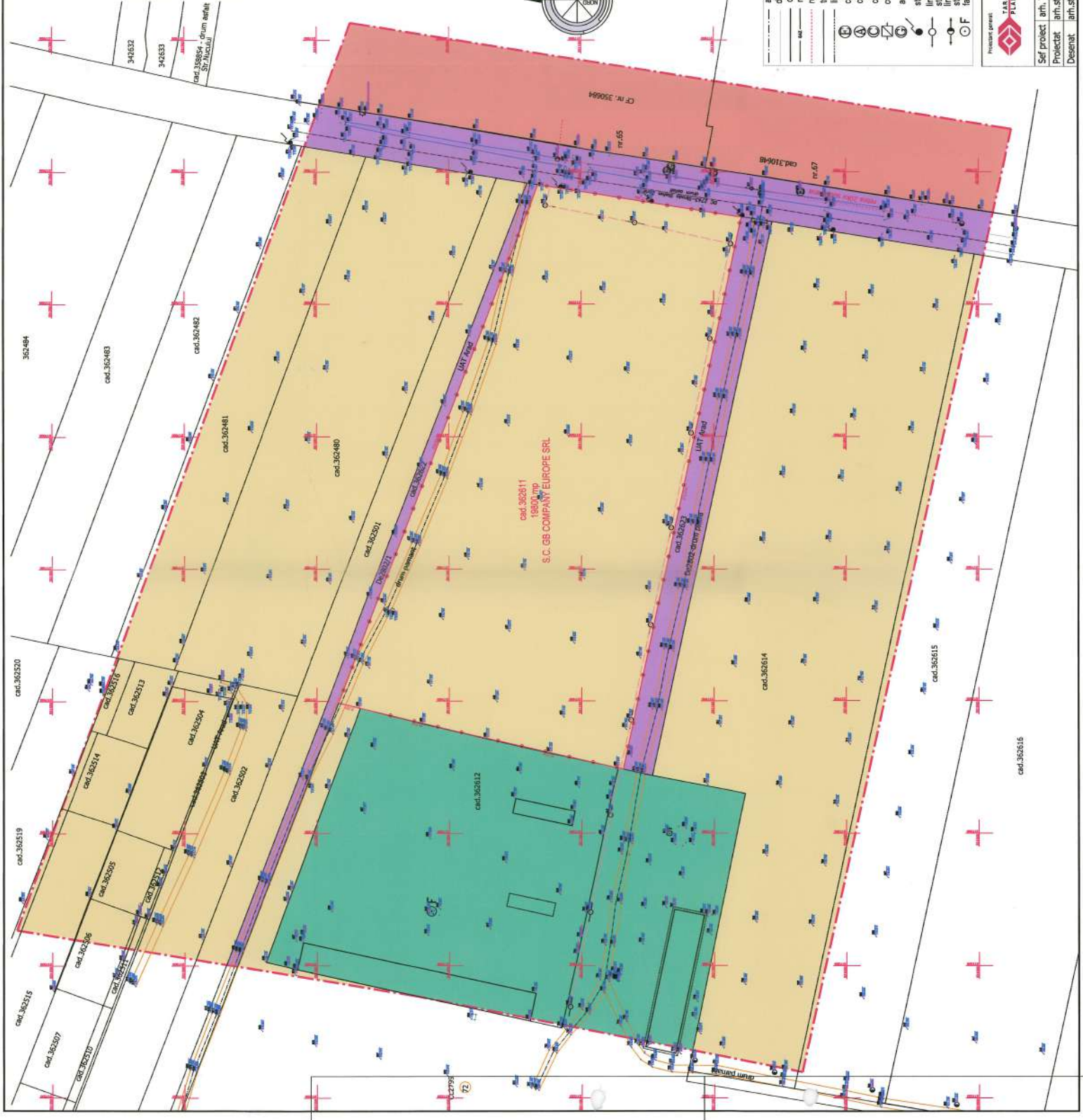
Proiectant general:		BENEFICIAR:		Pr. nr.:
<div>TARA PLAN</div> <div>TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.02/0 tel.0749.111.572, fax.0357.402.363</div>		GB COMPANY EUROPE S.R.L.		
Sef proiect		DENUMIRE PROIECT:		P.U.Z.
arh. Tuțu Andreea		"ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE:IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat		ADRESA: extravilan Arad, CF nr. 362611 Arad		Nr.plansa
arh.stag. Holomei Oana		Scara: OBIECT:		
Desenat		DENUMIRE PLANSĂ:		00A
arh.stag. Holomei Oana		PLAN DE INCADRARE IN ZONA		
		aug. 2023		

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulații	-Drumul de exploatare De2802/1 situat pe latura nordică a incintei necesită largire până la un profil stradal de min. 12 m -Lipsa accesului carosabil la amplasment din str. Ștefan Zărnice -Lipsa spațiilor de parcare	-Rezervarea suprafeței de teren de 840 mp, cu o lățime de 4 m pe toată lungimea limitei nordice a incintei propuse spre reglementare, pentru posibilitatea ulterioară de largire a drumului de exploatare De2802/1 -Organizarea circulațiilor carosabile, pietonale și a parcarilor necesare funcțiilor propuse pe amplasment.
Fond construit existent și utilizare terenurilor	-Terenul este liber de construcții, fiind în teren arabil în extravilan, în suprafața de 19.800 mp -Conform PUG existent, respectiv a limitei intravilanului existent, parte din teren este cuprins în intravilanul localității	-Propunerea introducerii terenului în intravilan, în concordanță cu prevederile noului PUG Arad aflat în faza de avizare, cu funcțiunea de zonă locuitorie cu regim mic de înaltitudine.
Spații plantate și de protecție	-Lipsa plantărilor și spații verzi amenajate	-Asigurarea spațiilor verzi amenajate de incintă, pe fiecare parcelă în parte; -Realizarea unei zone verzi amenajate compact, la limita de proprietate cu str. Ștefan Zărnice, reprezentând inclusiv perdea verde de protecție pentru a delimita zona de servicii/depozitare aflată de partea celeilalte a str. Ștefan Zărnice și zona de locuințe propusă prin prezenta documentație.
Utilități	-Existența pe amplasment a unei linii electrice LEA 0,4 KV, aflată în proprietatea privată a unor persoane fizice/juridice, care alimentează parcelele aflate la vest de incintă propuse spre reglementare, în LES 0,4 KV, cu propunere de amplasare în subteran prin CF nr. 362623 -Lipsa canalizării menajere în faza amplasamentului, existența canalizării menajere la o distanță de 185 m nord de amplasment, pe str. Ștefan Zărnice -Terenul nu este transat/răscordat la utilitățile existente în zona	-Relocarea liniei electrice LEA 0,4 KV, aflată în proprietatea privată a unor persoane fizice/juridice, care alimentează parcelele aflate la vest de incintă propuse spre reglementare, în LES 0,4 KV, cu propunere de amplasare în subteran prin CF nr. 362623 -Arad (drum de exploatare De2802). -Existența canalizării menajere existente la nord de amplasment, la o distanță de 185 m, para la incintă propusă spre reglementare -Bransarea/răcordarea incintei la utilitățile necesare funcționării noulor obiective propuse pe amplasment.

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ și RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"

Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 362611 Arad

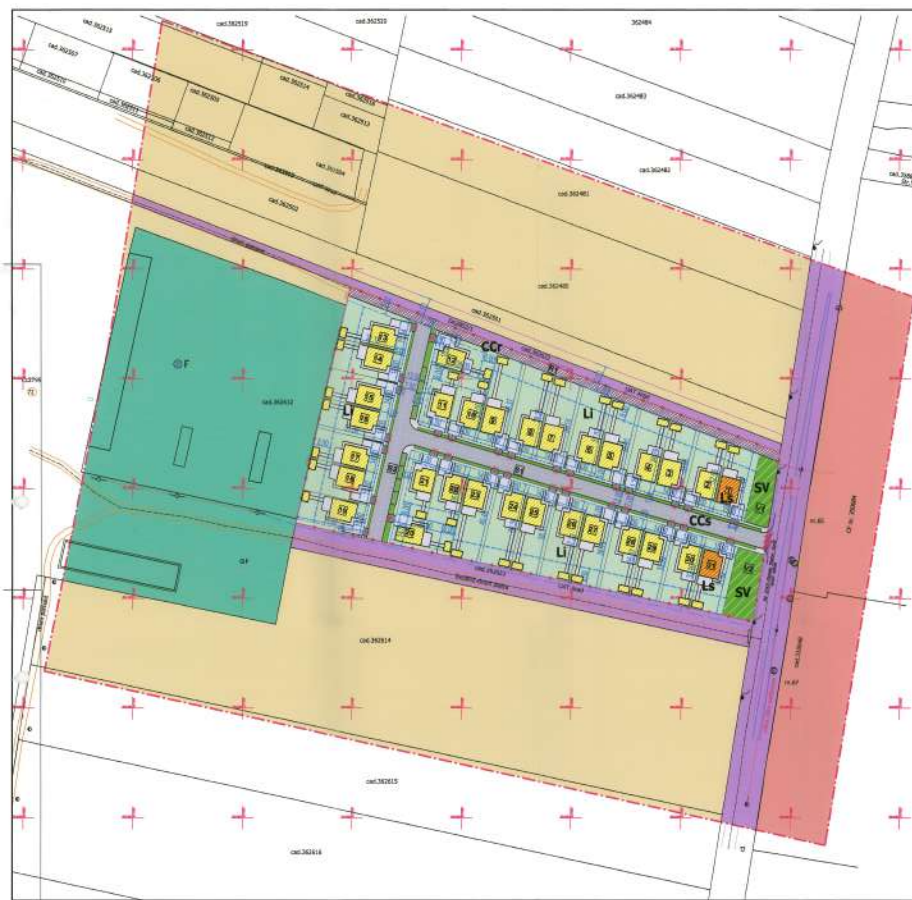
1 SITUATIA EXISTENTA



- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 19.800 mp, conf. CF. nr. 362611 Arad
 - Teren proprietate GB COMPANY EUROPE S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA, S = 100.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CIRCULAȚII**
- CA DE COMUNICATIE RUTIERA - Str. Ștefan Zărnice, Da 2802, Da 2802/1
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT
 - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII DE DEPOZITARE - EXISTENT
 - ZONA UNITATI AGRICOLE - EXISTENT
 - LINE LEA 0,4 KV EXISTENTA - PROPUȘA SPRE RELOCARE SUBTERANA pe parala cu CF nr.362623 Arad aferenta drumului de exploatare Da 2802

- Proiectant**
- TASA PLAN S.R.L.**
Arad, Județul Arad, Str. Ștefan Zărnice, Nr. 362611
CUI: 362611/2019
CUI: 362611/2019
CUI: 362611/2019
CUI: 362611/2019
- Seif proiect** arh. Tuta Andreea
Proiectat arh. Săg. Holomei Oana
Dessnat arh. Săg. Holomei Oana

PROIECTANT:	GB COMPANY EUROPE S.R.L.	Pr. nr.:	248
DESCRIEREA PROIECTULUI:	ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE	P.U.Z.	DA
ADRESA:	Extravilan Arad, CF nr. 362611 Arad	Scara:	1:1000
DATA:	11.09.2023	DATA:	11.09.2023
PROIECTANT:	GB COMPANY EUROPE S.R.L.	PROIECTANT:	GB COMPANY EUROPE S.R.L.



SOLANT TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 360.000 NP		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Zona funcțională		ha	%	ha	%
Teren arabil în extravilan - EXISTENT		67.962	67,99%	46.192	46,19%
Zonă de activități productive și servicii de depozitare - EXISTENT		9.390	8,39%	9.390	8,39%
Zonă unități agricole - EXISTENT		13.690	15,09%	13.690	15,09%
Căi de comunicație rutieră - stră. Stefan Zaria De 2002, De 2002/1 - EXISTENT		7.928	7,93%	7.928	7,93%
Zonă căi de comunicație (Parcela R1 - teren rezervat pentru vilănoare largi ale De 2002/1) - PROPUȘ		0	0,00%	840	0,84%
Zonă căi de comunicație (Parcela S1, S2) - PROPUȘ		0	0,00%	3.313	3,31%
Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime - PROPUȘ		0	0,00%	14.911	14,91%
Zonă verde compactă - PROPUȘ		0	0,00%	798	0,74%
TOTAL GENERAL		105.000	100%	100.000	100%

SOLANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 19.800 NP		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Zona funcțională		ha	%	ha	%
Teren arabil în extravilan - EXISTENT		19.800	100,00%	0	0,00%
Zonă căi de comunicație (Parcela R1 - teren rezervat pentru vilănoare largi ale De 2002/1) - PROPUȘ		0	0,00%	840	4,24%
LI - zonă locuștii individuale înalte, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcela 2 >= R2) - PROPUȘ		0	0,00%	13.947	70,44%
Le - zonă locuștii individuale cu funcțiuni admise servicii/comert - PROPUȘ		0	0,00%	954	4,87%
Zonă căi de comunicație (Parcela R1, R2) - PROPUȘ		0	0,00%	3.313	16,73%
Zonă verde compactă (Parcela 1A, V2) - PROPUȘ		0	0,00%	798	3,72%
TOTAL GENERAL		19.800	100,00%	19.800	100,00%



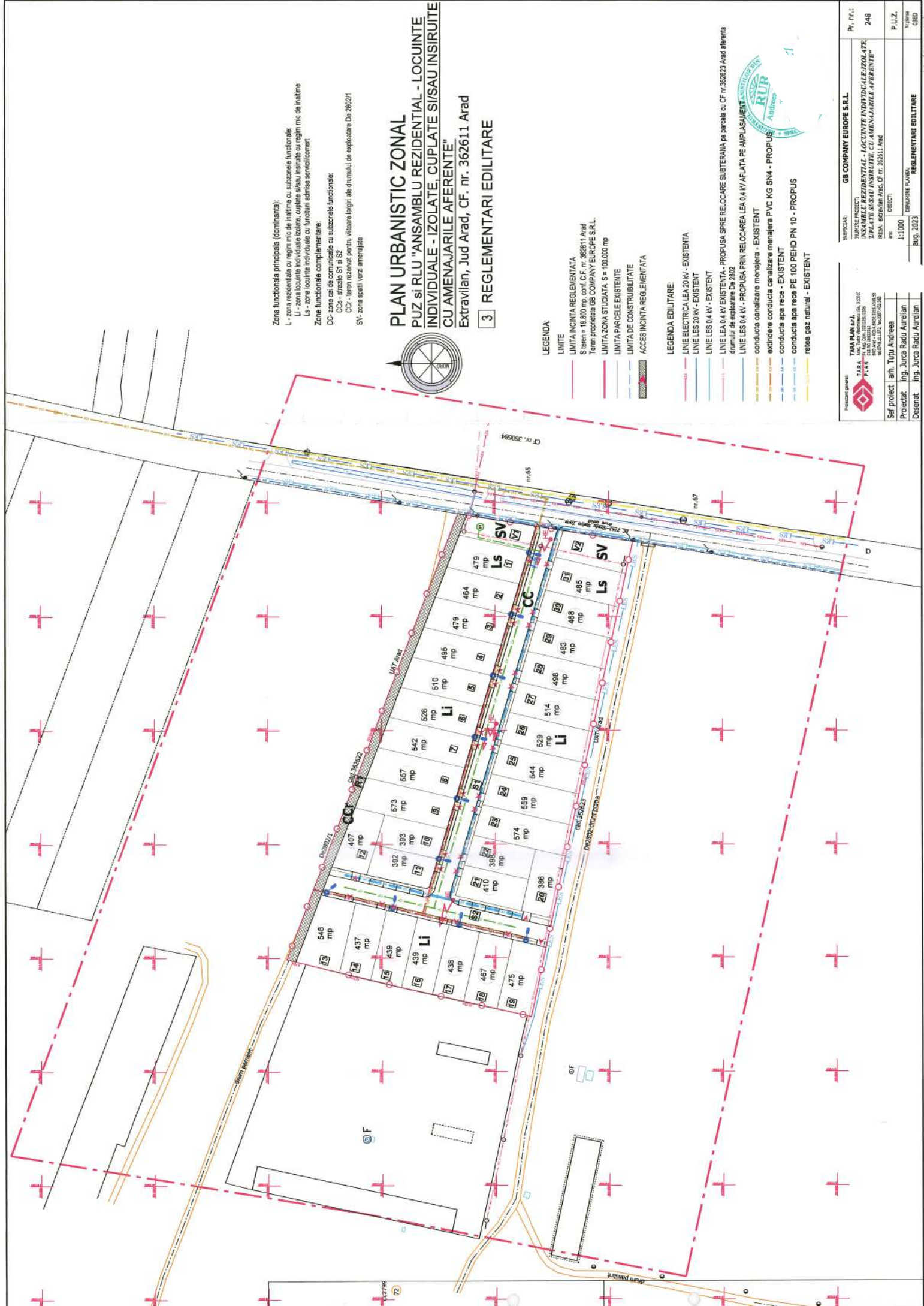
PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ al RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU ÎNSIRUIE CU AMENAJĂRI AFERENTE" Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 362611 Arad

2.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE

Zonă rezidențială	
ROT max = 40,00 %	
CUT max = 1,10	
Regim de înălțime max. S/D+P+LE	
Maximă compănată = 9,00 m, Maximă coasă = 13,00 m	
Baraj/carpent max. P, Maximă compănată = 3,00 m, Maximă coasă = 5,50 m	
Maximă gospodărească max. P, Maximă compănată = 3,00 m, Maximă coasă = 5,50 m	
Spații verzi de închis = min. 20%	

- LEGENDA**
- LIMITA**
- LIMITA ÎNCĂTA REZIDENTIALĂ
 - 8 m + 19.800 m, sup. C.F. nr. 362611 Arad
 - Teren propriu al COMPANIEI EUROPE S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATĂ S = 10.000 m²
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru locuințe individuale max. S/D+P+LE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru gospodărească, anexe gospodărești, poduri cu regim de înălțime maxim 1,10 m
 - ACCES ÎNCĂTA REZIDENTIALĂ
- CIRCULAȚII**
- CĂILE COMUNICATE RUTIERE - în studiu Zaria De 2002, De 2002/1
 - ZONA REZERVATĂ LARGIRII DRUMULUI DE EXPLOATAȚIE D400/1 - PROPUȘ
 - DRUM DE ÎNCĂTA - PROPUȘ
 - TROTUAR - PROPUȘ
 - ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUȘ
 - PARCĂRI ÎNCĂTATE PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- TEREN ARABIL ÎNTRAVILAN - EXISTENT
 - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII DE DEPOZITARE - EXISTENT
 - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE - EXISTENT
 - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE AMPLASATE ÎZOLAT, CUPLAT ȘI ÎNSIRUIE - PROPUȘ
 - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI/SAU CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI MIXTE - PROPUȘ
 - ZONA VERDE DE ÎNCĂTA, APERENTE PARCELELOR DE LOCUȚ - PROPUȘ
 - ZONA VERDE ÎMBELĂȘITĂ, COMPLECTĂ - PROPUȘ
 - ZONA VERDE DE ALIMENT - PROPUȘ
 - LINEILE DE CĂI - PROPUȘ PRIN RELOCAREA LEX 04 KI APLATĂ PE AMPLASAMENT

TITLUL DE PROPRIETATE		SC COMPANIE EUROPE S.R.L.		Pr. nr.:	
TITLUL DE PROPRIETATE		SC COMPANIE EUROPE S.R.L.		248	
Sf. propriet. arh. Tău Iulian		Sf. propriet. arh. Tău Iulian		P.U.Z.	
Proiectat: arh. Tău Iulian		Proiectat: arh. Tău Iulian		1:1000	
Desenat: arh. Tău Iulian		Desenat: arh. Tău Iulian		Ing. 2023	
				POSSIBILITATE DE MOBILARE	
				+ PLANUL CU TITLUL DE SUBIECTE	
				5.13	



Zona funcțională principală (dominantă):
L - zona rezidențială cu regim mic de înălțime cu subzonele funcționale:
Li - zona locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime
Ls - zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert
Zona funcțională complementară:
CC - zona de comunicație cu subzonele funcționale:
CCa - străzile S1 și S2
CCr - teren rezervat pentru vizușare largi ale drumului de exploatare De 202/1
SV - zona spații verzi amenajate

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ și RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"

Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 36261.1 Arad

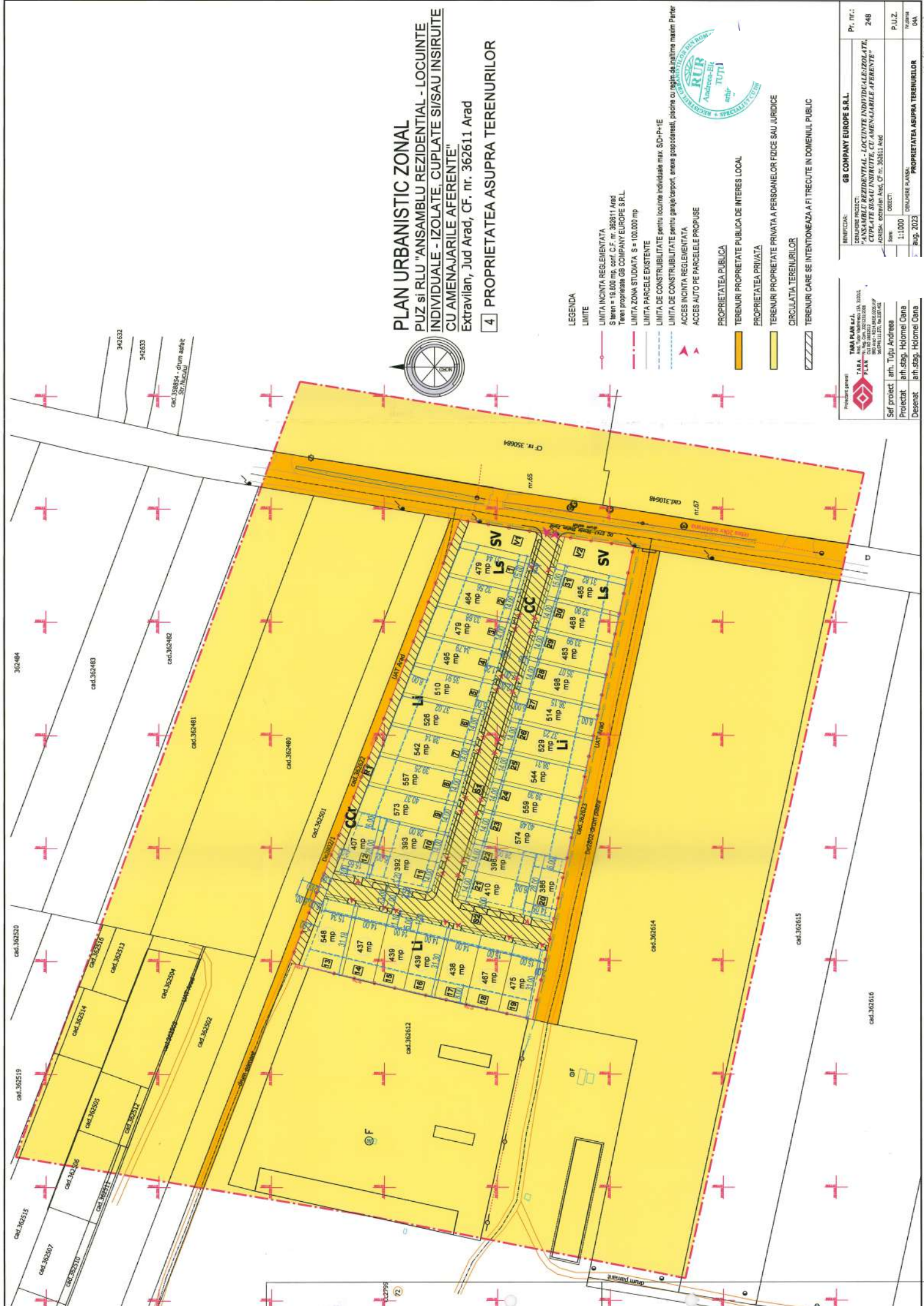
3 REGLEMENTĂRI EDILITARE

- LEGENDA:
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATĂ
 - S teren = 18.800 mp, conf. CF nr. 36261.1 Arad
 - Teren proprietate GB COMPANY EUROPE S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATĂ S = 100.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES INCINTA REGLEMENTATĂ

- LEGENDA EDILITARE:
- LINEIE ELECTRICA LEA 20 KV - EXISTENTA
 - LINEIE LES 20 KV - EXISTENT
 - LINEIE LES 0.4 KV - EXISTENT
 - LINEIE LEA 0.4 KV EXISTENTA - PROPUSĂ SPRE RELOCARE SUBTERANĂ PE PARCELA CU CF nr 362623 Arad de la drumul de exploatare De 202
 - LINEIE LES 0.4 KV - PROPUSĂ PRIN RELOCAREA LEA 0.4 KV AFLATĂ PE AMPLASAMENT
 - conducta canalizare menajeră - EXISTENT
 - extindere conductă canalizare menajeră PVC KG SM4 - PROPUȘ
 - conducta apă rece - EXISTENT
 - conducta apă rece PE 100 PEHD PN 10 - PROPUȘ
 - rețea gaz natural - EXISTENT



BENEFICIAR: GB COMPANY EUROPE S.R.L.		Pr. nr.:	248
NOMINAT PROIECT: INCAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE			
NOMINAT PROIECT: INCAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE			
REG. CONSTRUCȚII: 11/2000		REGLEMENTĂRI EDILITARE	035D
Desenat: Ing. Jurca Radu Aurelian			
Proiectat: arh. Tuța Andreea			
Sef proiect: arh. Tuța Andreea			
Proiectat: Ing. Jurca Radu Aurelian			
Desenat: Ing. Jurca Radu Aurelian			



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ si RLU "ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE
INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE
CU AMENAJARILE AFERENTE"
Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 362611 Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA
LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 19.800 mp, conf. C.F. nr. 362811 Arad
Teren proprietate GB COMPANY EUROPE S.R.L.
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE pentru locuinte individuale max. SD-P+1-E
ACCES AUTO PE PARCELE PROPUSE

- PROPRIETATEA PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATEA PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULATIA TERENURILOR
- TERENURI CARE SE INTENTONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

PROIECTANT
TARA PLAN S.R.L.
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE

PROIECTANT
TARA PLAN S.R.L.
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE

PROIECTANT
TARA PLAN S.R.L.
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE

PROIECTANT
TARA PLAN S.R.L.
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE
ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE

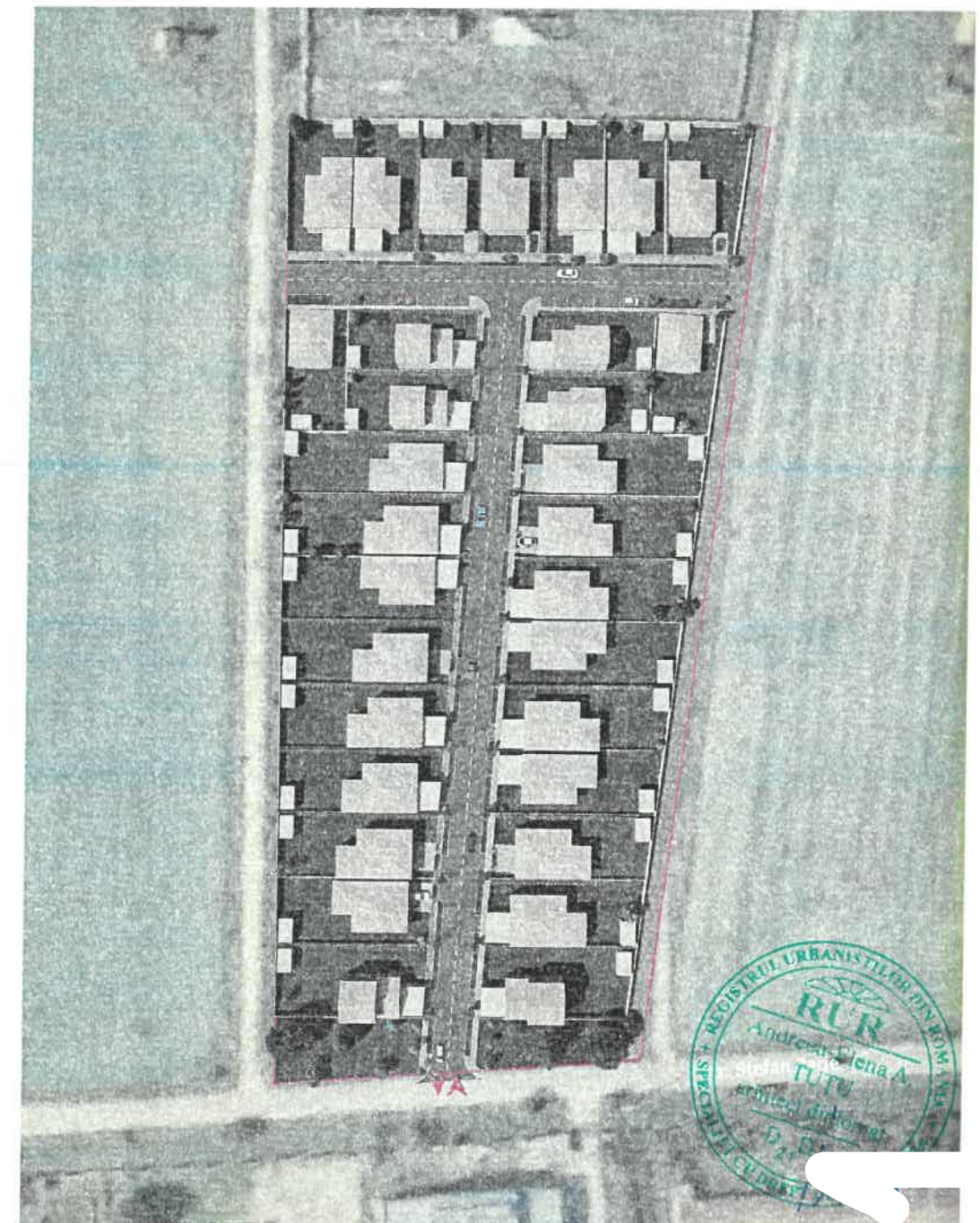
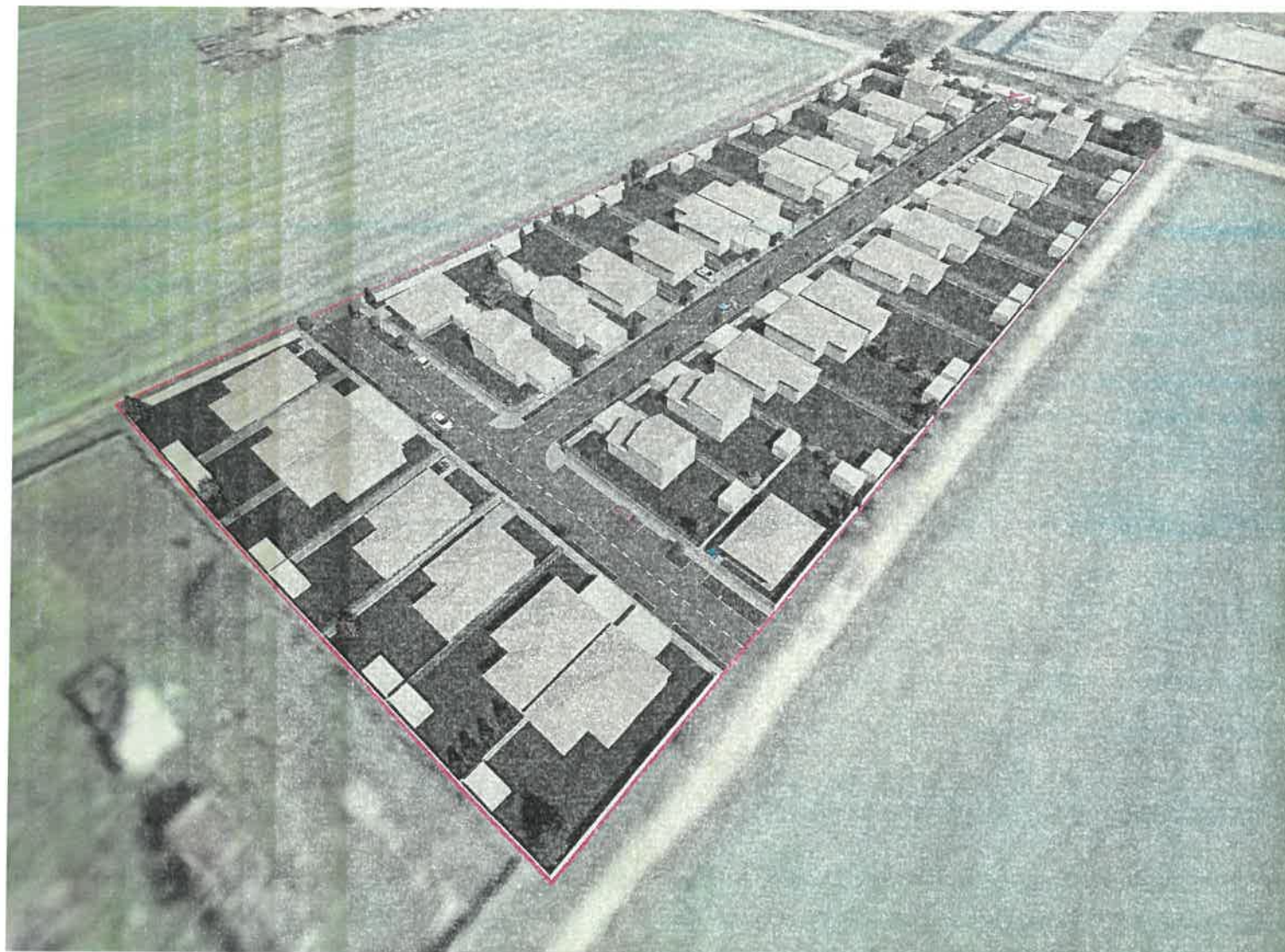
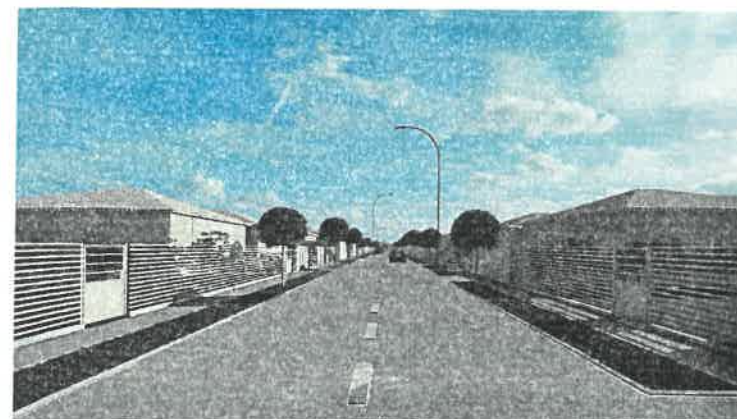


PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"

Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 362611 Arad

5 ILUSTRARE URBANISTICA




Proiectant general:		BENEFICIAR:		Pr. nr.:
<div>TARA PLAN</div> <div>TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.02 tel.0749.111.572, fax.0357.402.363</div>		GB COMPANY EUROPE S.R.L.		
Sef proiect		DENUMIRE PROIECT:		P.U.Z.
arh. Tuțu Andreea		"ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE:IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat		ADRESA: extravilan Arad, CF nr. 362611 Arad		Nr.plansa
arh.stag. Holomei Oana				
Desenat		Scara:	OBIECT:	05A
arh.stag. Holomei Oana		1:1000	DENUMIRE PLANSA:	
		aug. 2023	ILUSTRARE URBANISTICA	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 362611 Arad

Nr. cerere	60273
Ziua	21
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168258382



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	362611	19.800	Imobil înscris în CF sporadic 309708

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83124 / 29/05/2023		
Act Administrativ nr. 743, din 17/05/2023 emis de OCPI ARAD;		
B1	se înființează cartea funciară nr. 362611 UAT Arad, a imobilului cu nr. cadastral 362611, adus din cartea funciară nr. 309708 a localității Arad, cu situația neschimbată, ca urmare a recepționării planului cadastral	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de schimb, în rangul înch. nr. 74997 din 22/07/2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOCIETATEA GB COMPANY EUROPE SRL, CIF:11660703	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

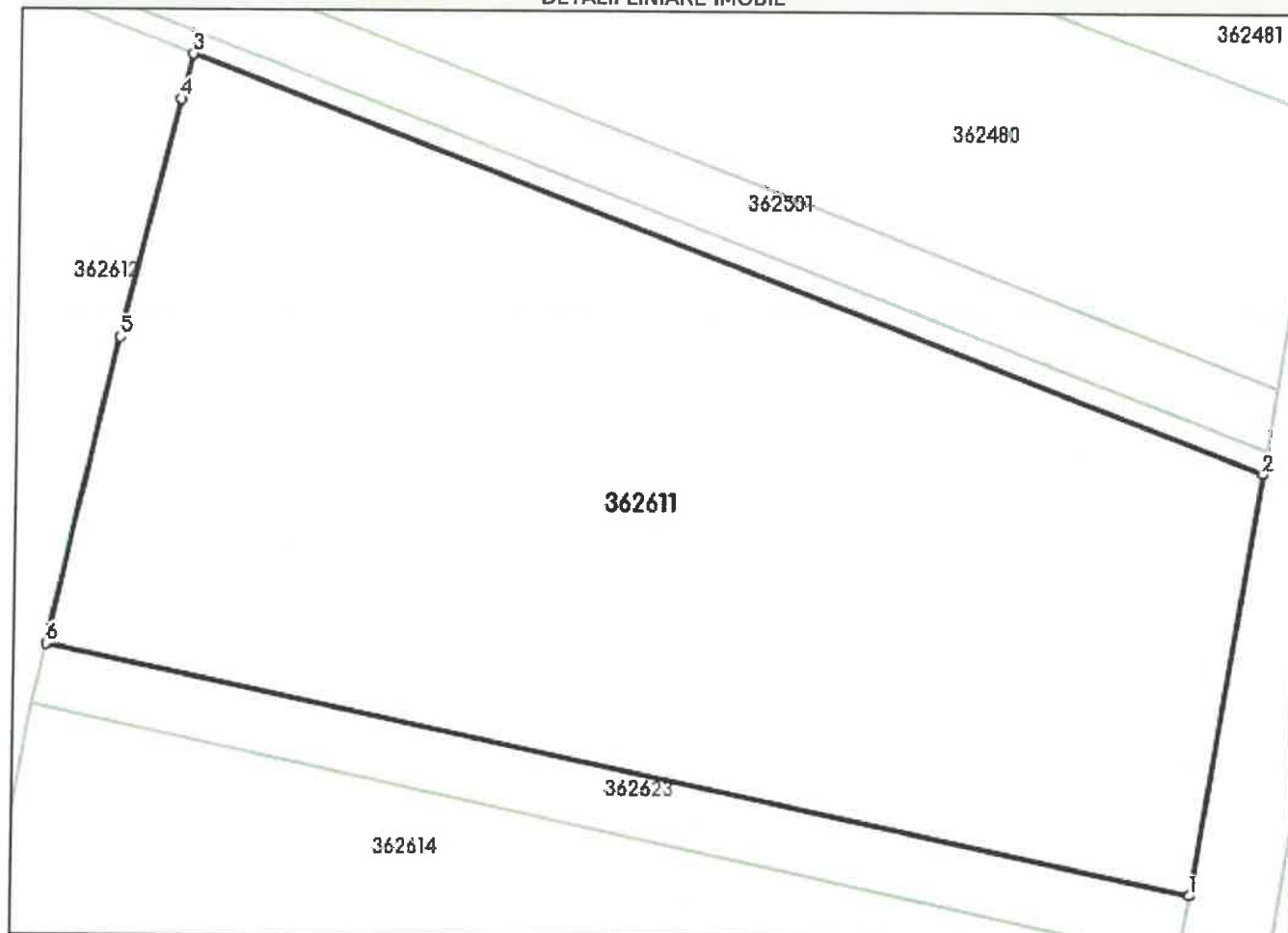
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
362611	19.800	Imobil înscris în CF sporadic 309708

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	19.800	370	2800/101	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	77.86
2	3	209.931
3	4	8.521
4	5	44.506
5	6	57.374
6	1	213.471

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

Data și ora generării,
21/05/2024, 18:02

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2090 / 2023

Întocmit astăzi, **28/07/2023**, privind cererea **100212** din **05/07/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SOCIETATEA GB COMPANY EUROPE SRL
2. **Executant:** Nechita Augustin Bogdan
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** receptie tehnica pentru Elaborare PUZ si RLU: Ansamblu rezidential - locuinte individuale - izolate, cuplate si/sau insiruite cu amenajarile aferente
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Certificat de	09.02.2022	act administrativ	Primaria mun.Arad
cerere de	05.07.2023	inscris sub semnatura privata	Nechoita Augustin
plan	05.07.2023	inscris sub semnatura privata	Nechita Augustin Bogdan

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2090 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE P.U.Z SI R.L.U - ANSAMBLU REZIDENTIAL-LOCUINTE INDIVIDULE , MUNICIPIUL ARAD, JUDETUL ARAD

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 19800mp din perimetrul imobilului inscris in CF 362611Arad; din extravilanul municipiului Arad.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 275/09.02.2022

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
362611	Avertizare	Receptia 2257354: Imobilul TR-1706-1 se suprapune cu terenul 362611 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2257354: Imobilul TR-1706-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARTA COSTAN

Marta Costan

Semnat digital de Marta Costan
DN: c=RO, l=Arad, ou=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara,
cn=Marta Costan, serialNumber=CM177, st=Arad,
givenName=Marta, sn=Costan
Data: 2023.07.28 09:13:17 +03'00'

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Aprobat,
PRIMAR,
Bibart Cal

7 SEP. 2023

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. reprezentat prin URSACHI DANIELA cu sediul în municipiul ARAD, B-dul REVOLUȚIEI, nr. 89, Bloc CORP A, Etaj 1. Ap.1-a/VIII județul ARAD, înregistrată cu nr. 67169 din 17.08.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 54 din 24.08.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Ansamblu rezidențial- locuințe individuale-izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente", amplasament în extravilanul Municipiului Arad, zona cartierului Sânicolaul Mic, FN, jud. Arad, pe parcelela identificată în extrasul C.F. nr. 362611 – Arad, cu o suprafață totală de 19.800 mp.

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

- la nord: drum de exploatare DE 2802/1 – teren proprietate publică al Municipiului Arad – și terenuri proprietăți private, agricole în extravilan;
- la vest: teren proprietate privată, unitate agricolă;
- la est: prelungirea străzii Ștefan Zarie, DC 2743- teren proprietate publică al Municipiului Arad;
- la sud: drum de exploatare DE 2802 – teren proprietate publică al Municipiului Arad – și terenuri proprietăți private, agricole în extravilan

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** teren extravilan conform Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018:
- folosință actuală: arabil, proprietate privată, extravilan;
CF. nr. 362611 Arad – arabil, extravilan;
- **funcțiuni propuse:** subzonă rezidențială compusă din locuire individuală cu regim de construire izolat, cuplat și/sau înșiruit împreună cu amenajări aferente;

3. Indicatori urbanistici:

P.O.T maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 1,20

Regimul de înălțime maxim propus este S/P+1E cu înălțime maximă de 9,00 m la cornișă, respectiv 12,00 m la coamă.

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. 275 din 09.02.2022.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de **24.08.2023.**

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

- accesul auto/pietonal principal se va realiza dinspre Est prin modernizarea străzii Ștefan Zarie prin crearea unui drum de incintă perpendicular. În cadrul terenului propus spre reglementare se va dezvolta un drum interior prin conectarea DE 2802 și DE 2802/1 și crearea unei trame stradale de deservire locală cu acces public nelimitat.
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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. 275 din 09.02.2022**

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

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se vor prezenta extrase C.F. ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral și cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 275 din 09.02.2022**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 24.08.2023**.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/RS

PMĂ -A5-12

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

- Întocmire PUZ și RLU – Ansamblu rezidențial-locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente
- Amplasament - Extravilan mun. Arad, C.F 362611 Arad, Supraf teren : 19800 mp
- Beneficiar: SC GB COMPANY EUROPE SRL
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.248/2023

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul
Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 67169/17.08.2023 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 17.09.2023-26.09.2023, 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 17.09.2023 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 24.08.2023.

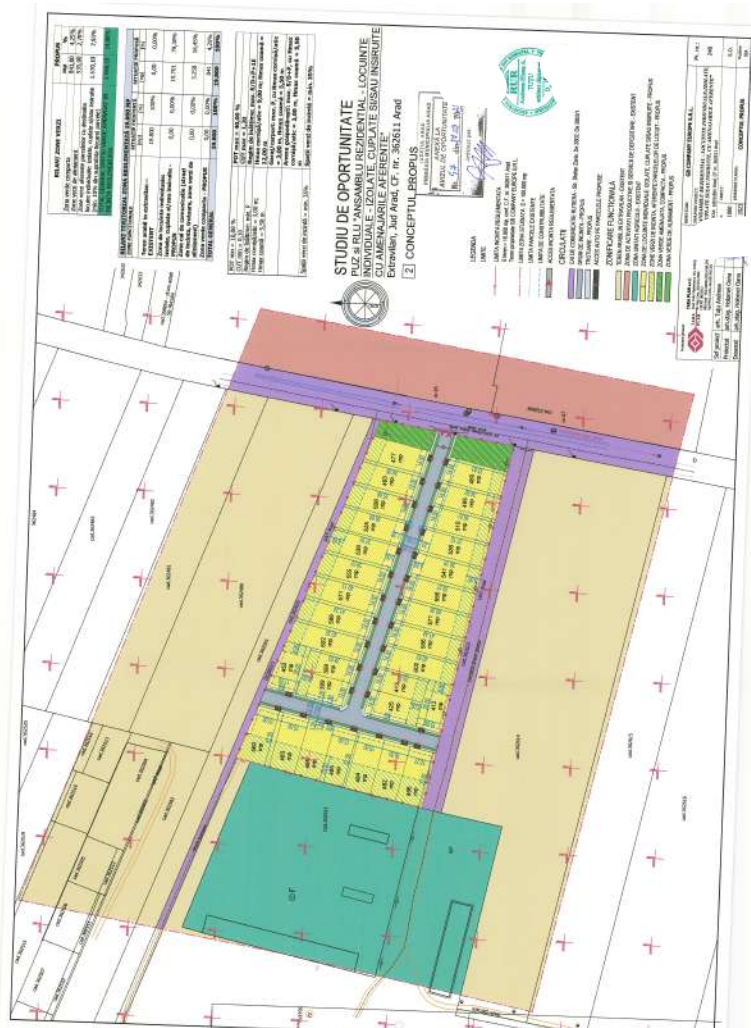
Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

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 Șorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.09.2023





MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad 95262/A5/29.01.2024

Spre știință,
SC TARA PLAN SRL
Municipiul Arad, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, jud. Arad
danielaursachi@gmail.com

Către,

GB COMPANY EUROPE S.R.L.

Adresă: Municipiul Arad, bd. Revoluției, nr. 89, corp A, et. 1, ap 1a/VIII, jud. Arad

Referitor la documentația „**PUZ și RLU- Ansamblu rezidențial – locuințe individuale – izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente**”, amplasament extravilanul Municipiului Arad, pe parcela identificată în C.F. nr. 362611 – Arad, cu o suprafață totală de 19.800 mp aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de **28.11.2023**, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic 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 împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Documentația se va corela cu prevederile Legii nr. 204 din 24 octombrie 2008, privind protejarea exploatațiilor agricole ținând cont de Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (art. 11).

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

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

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

Arhitect Șef,
arh. Emilian Sorin-Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Floris Bărbătei		29 IAN. 2024
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan-Andrei Săvan		29.01.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

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

P.U.Z. și R.L.U. – Ansamblu rezidențial-locuințe individuale-izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente

Amplasament – extravilan mun.Arad CF 362611 Arad

Beneficiar- SC GB COMPANY EUROPE SRL

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tutu Andreea, proiect nr. 248/2023

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. 95262/22.11.2023 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 15.12.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 15.12.2023-29.12.2023.

- 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 învecinate identificate cu CF 310648, CF 362614, CF 362501, CF 362612, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.44/03.01.2024 reprezentatul SC COMPANY BUSINESS HOARĂ SRL, ne transmite următoarele:

”Având în vedere adresa cu nr. 95262/A5/13.12.2023 cu privire la Documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Ansamblu rezidențial – locuințe individuale – izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente, amplasament extravilan mun. Arad, general de imobilul identificat cu CF 362611 Arad, beneficiar SC GB COMPANY EUROPE SRL, adresată nouă în calitate de proprietari ai imobilului vecin, dorim să facem următoarea observație: Referitor la reglementarea infrastructurii tehnico-edilitare existente pe amplasament (dezafectarea LEA 0,4 kV – aflată în proprietate a terți și reconfigurată și instalată în subteran pe CF nr. 362623 Arad – De2802, aflat în proprietatea UAT Arad. Dorim să precizăm că pe stâlpii existenți pe latura de sud și est a parcelei există și alte rețele de curent și servicii de cablu TV, interne, fibră. Considerăm că este în beneficiul tuturor ca aceste cabluri pentru servicii diverse să fie instalate în subteran în același timp cu instalarea în subteran a rețelei de 0,4 kv.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.3323/16.01.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”Urmare a adresei d-voastră depusă la Primaria Municipiului Arad cu nr.44 din 03.01.2024, va transmitem extras din reglementările edilitare:

„Alimentarea cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public de pe noile strazi se va face prin extinderea rețelilor de joasă tensiune

si iluminat stradal existente pe strazile cele mai apropiate. Se propune ca întreaga distributie a energiei electrice catre consumatori să se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal.

Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC montate subteran sub adâncimea de îngheț (80 cm).

Rețele de telecomunicații. Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. In vederea realizarii unui racord la rețelele de telecomunicatii se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii.

În zona exista cabluri de fibra optica. Branșamentul de telecomunicații se va poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Sistemul de iluminat public – va fi asigurat prin stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare.”

Toate instalatiile noului proiect se propun a fi pozate in subteran, si evident ca suntem de acord cu propunerea d-voastra ca si instalatiile care alimenteaza proprietatea ce detineti sa fie pozate in subteran (alimentare cu energie electrica, telefonie, cablu de date, etc).”

Răspunsul a fost transmis la data de 17.01.2024.

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-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		29 IAN. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		26.01.2024

Red. A.G./2ex



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100

<http://www.cjarad.ro>



ISO 9001

LL-C (Certification)

Fax. 0040-357-731280

consiliul@cjarad.ro



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GB Company Europe S.R.L., cu sediul în Municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 89, Bloc CORP A, et. I, Ap. 1-a/VIII, Județul Arad, înregistrată cu nr. 12051 din 22.05.2024 și completările înregistrate cu nr. 17150 din 29.07.2024,

în conformitate cu prevederile [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ

Nr. 12 din 30.07.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Ansamblu rezidențial – Locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente” extravilan municipiul Arad,
generat de imobilul: înscris în C.F. nr. 362611 Arad.

Inițiator: GB Company Europe

Proiectant general: S.C. Tara Plan S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Andreea Tuțu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. și R.L.U. aferent:

- la nord: drum de exploatare De2802/1, teren înscris în C.F. nr. 362622 Arad, teren proprietate publică a Municipiului Arad și terenuri agricole în intravilan/extravilan, proprietăți private;
- la est: str. Ștefan Zarie, teren proprietate publică a Municipiului Arad și zona funcțională situată vis-a-vis de stradă;
- la sud: drum de exploatare De2802, teren înscris în C.F. nr. 362623 Arad, teren proprietate publică a Municipiului Arad și terenuri agricole în intravilan/extravilan, proprietăți private;
- la vest: unitate agricolă, teren proprietate privată.

- S zona incintă = 19.800 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.: nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.

- U.T.R. ;
- regim de construire:
- funcțiuni predominante:
- H max = ;
- P.O.T. max = ;
- C.U.T. max = ;

- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = .

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- U.T.R. nou ;
- regim de construire: S/D+P+1E;
- funcțiuni predominante: zonă locuințe individuale - izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente;
- H max = 12 m;
- P.O.T. max = 40%;
- C.U.T. max = 1,20 ;
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 alin. (1) și (2) din regulament;

Prin aliniament se înțelege limita laturii scurte dintre parcelele de locuințe propuse și limita noilor străzi S1 și S2 propuse.

Regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la:

- Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate față de străzile propuse S1 și S2 la min. 5,00 m și max. 10,00 m de la frontul stradal.
- Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniate la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

- retrageri minime față de limitele laterale = conform art. 24 alin. (3) din regulament;

Față de limitele laterale de proprietate, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- în sistem cuplat - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- în sistem înșiruit - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform art. 24 alin. (2) din regulament;

Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate:

- Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate:
 - retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară (pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22)
 - retrase cu min. 8,00 m de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială)
- Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. Parter.

- circulații și accese: acces, circulații auto și pietonale.

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie, prin intermediul unei unui străzi în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcuri înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nou propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

- echipare tehnico-edilitară:

Amplasamentul analizat fiind un teren extravilan nereglementat, nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, pe str. Ștefan Zarie. Incinta va fi echipată corespunzător din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel încât să fie asigurată optima funcționare a acesteia.

Extinderea rețelelor existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică) se va realiza din străzile proprietatea publică a Municipiului Arad, pe cheluiala exclusivă a dezvoltatorului privat.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.05.2024 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 275 din 09.02.2022, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
arh. Florian 



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100

<http://www.cjarad.ro>



ISO 9001
LL-C (Certification)

Fax. 0040-357-731280

consiliul@cjarad.ro



Direcția Arhitect-Şef
Compartimentul U.A.T.
Nr. ad. 12051, 17150/30.07.2024

Către S.C. GB Company Europe S.R.L.

B-dul Revoluției Nr. 89, Bloc CORP A, Etaj I, Ap. 1-a/VIII
Arad, jud. Arad

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. –
„Ansamblu rezidențial – Locuințe individuale:
izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”
extravilan UAT Arad - C.F. nr. 362611 Arad

Beneficiar: S.C. GB Company Europe S.R.L.,
Proiect nr.: 248/2023,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.,
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tuțu Andreea,

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-șef al Județului Arad a emis avizul nr. 12/30.07.2024 pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – „Ansamblu rezidențial – Locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente” extravilan municipiul Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentația PUZ și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad;**
- **Avizul nr. 12 din 30.07.2024 emis de Arhitectul-șef al Județului Arad.**

Documentațiile de urbanism complete și elaborate conform legislației în vigoare, însoțite de referatul de specialitate al arhitectului-șef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei) și raportul informării și consultării publicului se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei, respectiv maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice.

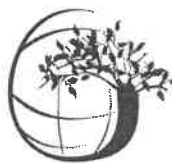
Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad se supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad.

Toate restricțiile impuse prin documentația PUZ și R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către C. Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției. (v. art. 48¹ alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

PREȘEDINTE
Iustin Cionca



ARHITECT-ȘEF
arh. Florian Vișvescu



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.7420 din 24.04.2024

Ca urmare a notificării adresată de SC GB COMPANY EUROPE SRL, cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr.89, corp A, et.1, privind planul "ELABORARE PUZ ȘI RLU: ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE", propus municipiul Arad, CF nr.309708, înregistrată la APM Arad cu nr. 4067/R/18931 din 28.11.2023 și completările ulterioare cu nr. 1189/R/5899 din 01.04.2024 și 1368/R/6658 din 11.04.2024, 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. 19539 din 13.12.2023 și a completărilor ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul propus: "ELABORARE PUZ ȘI RLU: ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE", ce urmează a fi amplasat în municipiul Arad, CF nr.309708, titular SC GB COMPANY EUROPE SRL, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Amplasamentul identificat prin CF nr. 309708 este situat în extravilanul mun. Arad, are categoria de folosință agricol și are o suprafață de 19800 mp. Prin PUZ se dorește introducerea terenului în intravilan, stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de construibilitate.

Pe amplasament se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale prin construirea unor locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit, în regim de înălțime max. S/D+P+1E și amenajările aferente. Totodată, la parterul locuințelor se dorește asigurarea posibilității de amenajare de birouri destinate profesiilor libere, salon coafură și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale.

BILANȚ TERITORIAL 19.800 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	Situatie Existenta		Situatie Propusa	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan	19,800.00	100.00%	0.00	0.00%
Zonă locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite	0.00	0.00%	15,701.00	79.30%
Căi de comunicație (străzi de incintă/trotuare/zone verzi de aliniament)	0.00	0.00%	3,258.00	16.45%

Zonă verde compactă	0.00	0.00%	758.00	3.83%
Zonă tehnico-edilitară	0.00	0.00%	84.00	0.42%
TOTAL GENERAL	19.800	100%	19.800	100%

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

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

- Nord - drumul de exploatare De 2802/1 - domeniu public al Municipiului Arad - și terenuri agricole proprietate privată situate în extravilan;
- Est: Str. Ștefan Zarie - domeniu public al Municipiului Arad și terenuri proprietate privată având funcțiunea de zonă de activități productive și servicii de depozitare;
- Sud: drumul de exploatare De 2802 - domeniu public al Municipiului Arad- și terenuri agricole proprietatea privată situate în extravilan;
- Vest: proprietate privată având funcțiunea de unități agricole.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi într-un procent de minim 35% care respectă normativele în vigoare.

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

În implementarea planului se ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor, legislației din domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentarea cu apă: se va realiza din rețeaua de apă potabilă a orașului, prin racordul propus

Evacuare ape uzate: apele uzate menajere provenite de la locuințele vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră a orașului.

Canalizare pluvială: apele pluviale provenite din zona de locuințe se vor colecta prin jgheaburi și burlane, fiind evacuate pe zona verde a fiecărei proprietăți. Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger și directionate către bazinele de decantare ape pluviale, realizate din material grosier drenant, amplasat la distanțe de max. 60 m unul față de celălalt, în zonele verzi adiacente carosabilului.

Energia electrică: parcela care face obiectul PUZ este racordată la rețeaua electrică a orașului.

Gaze naturale: alimentarea se face prin racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă.

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

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

Vor fi respectate prevederile 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 cu caracter local, manifestat în special prin zgomot se va manifesta pe durata executării lucrărilor, în zilele lucrătoare. Impactul va fi redus, temporar, cu caracter local, manifestându-se în zona frontului de lucru și a organizării de șantier. Impactul este caracterizat ca nesemnificativ, local pe termen scurt. Impactul execuției lucrărilor se va putea diminua prin reducerea la minim a duratei de execuție, evitarea perioadelor inadecvate din punct de vedere meteo-climatic, precum și printr-o execuție îngrijită și o organizare atentă a acestora.

b) Natura cumulativă a efectelor

Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție se vor suprapune ca timp cu alte lucrări programate în zonă. Impactul asupra mediului se va manifesta, preponderent, în faza de construcție a obiectivului, pe parcursul executării lucrărilor de construcții, vor avea o durată și o extindere în timp cât mai redusă.

c) Natura transfrontieră a efectelor

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

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

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

Pentru acest plan Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr.611/29.11.2023, în care se precizează 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 extravilanul municipiului Arad, pe o suprafață de 19800 mp. Efectul este nesemnificativ, manifestându-se exclusiv pe perioada execuției lucrărilor.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

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:

Nu este cazul. Intenția este de a reglementa terenul din punct de vedere urbanistic astfel încât titularul să dezvolte o zonă rezidențială.

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

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

Condițiile de realizare a planului:

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

Protecția calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, fiind utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Protecția calității aerului

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

Protecția solului și a subsolului

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

Gestionarea deșeurilor

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

Protecția biodiversității

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- prin plan se propune realizarea de zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea locuire conform conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Suplimentar se va realiza o suprafață verde compactă, de 758 mp;
- 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 de plan

Respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, 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;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE a Consiliului privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 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 metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Certificat de Urbanism nr. 275 din 09.02.2022, valabilitate prelungită până la data de 09.02.2026 eliberat de Primăria Municipiului Arad;

- Ordin de plată din 28.11.2023 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
 - Planşe anexă la documentaţie privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
 - Declaraţie de luare la cunoştinţă de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date ("GDPR") dată de reprezentatul societăţii în data de 28.11.2023;
 - Consimţământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea şi completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administraţiei publice centrale şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, dat de reprezentatul societăţii în data de 28.11.2023;
 - Extras Carte Funciară nr. 362611, eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad;
 - Memoriu de prezentare, întocmit de SC Tara Plan SRL (proiectant);
 - Aviz de oportunitate nr. 47/27.09.2023, emis de Primăria Municipiului Arad;
 - Notificarea de asistenţă de specialitate de sănătate publică nr. 611/29.11.2023, emisă de către Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad;
 - Aviz favorabil nr. 27845 din 03.01.2024, emis de Compania de Apă Arad SA;
 - Proces verbal nr. 19539/13.12.2023, întocmit în baza şedinţei Comitetului Special Constituit.
- Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**
- Anunţuri privind consultarea primei versiuni a planului şi de declanşare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Jurnal Arădean” din 24.11.2023 şi 27.11.2023;
 - Anunţ privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul „Jurnal Arădean” din 08.04.2024, înregistrat la APM Arad cu nr. 1368/R/6658 din 11.04.2024;
 - Anunţ privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 11.04.2024

Răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia autorităţii competente pentru protecţia mediului şi a publicului revine în întregime titularului planului/proiectului.

Prezenta decizie îşi 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 protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare.

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

Titularul planului are obligaţia de a notifica autoritatea competentă pentru protecţia mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum şi asupra oricăror modificări ale condiţiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menţinerea 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 desfăşurarea oricărei activităţi sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

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

Conform HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) "Agenţiile judeţene pentru protecţia mediului au următoarele atribuţii principale: urmăresc îndeplinirea cerinţelor legislaţiei de mediu din actele de reglementare emise şi, în cazul constatării unor neconformităţi, iau măsurile care se impun, potrivit competenţelor stabilite de legislaţia în vigoare. l. Prezentul act de reglementare cuprinde 5 pagini şi a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

Şef Serviciu Avize, Autorizaţii, Permise
Bociort Claudiu

Întocmit,
Tudor Teodora Amelita



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

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

CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/120/21.02.1991

Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



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

Nr. 27845 din 03.01.2024

Către,

GB Company Europe SRL
Loc. Arad, str. B-dul Revoluției, nr. 89

spre știință:

☐ SC Tara Plan SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 27845 din 23.11.2023,
prin care se solicită aviz de:

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

**Elaborare PUZ și RLU-Ansamblu rezidențial-Locuințe individuale-izolate, cuplate și/sau înșiruite
cu amenajările aferente**

Adresa obiectivului: loc. Arad, CF. 309708

Beneficiar: **GB Company Europe SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. B-dul Revoluției, nr. 89

Certificat de Urbanism nr. 275 din 09.02.2022, în vederea întocmirii PUD/PUZ,
vă comunicăm următorul

a c o r d

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

☐ Proiectant: SC Tara Plan 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,

Nu 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. Borna George-Vasile



acord (condiții, mențiuni, observații)

Nr. 27845 din 23.11.2023

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

**Elaborare PUZ și RLU-Ansamblu rezidențial-Locuințe individuale-izolate, cuplate și/sau înșiruite
cu amenajările aferente**

Adresa obiectivului: loc. Arad, CF. 309708

Beneficiar: GB Company Europe SRL

CONDIȚII:

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



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

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

CIF/CUI: RO 1683463, ORC: J02/110/21.02.1991

Capital vănat și subscris: 9.559.000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5884 0001 - BCR



5028834/23.11.2023

tel: +40 257 270 849

+40 257 239 843

fax: +40 257 270 981

apacina@caarad.ro

www.caarad.ro

program între 9:00 - 16:00

CERERE

în vederea emiterii

AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT

faza D.T.A.C.

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 27845
23. NOV. 2023

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

1.1. Denumire obiectiv(*1) "ELABORARE P.U.Z. și R.L.U.-ANSAMBLU REZIDENTIAL-LOCUINTE INDIVIDUALE-IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"

1.2. Amplasament obiectiv(*1) JUD. ARAD, MUN. ARAD, CF NR. 309708 ARAD

1.3. Beneficiar(*1) GB COMPANY EUROPE SRL

Adresa(*4) JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. B-dul REVOLUTIEI, NR. 89

Tel. 0749 111 572

Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria nr.

CNP

Identitate agent ec(*4): C.F./C.U.I. RO11660703

cont

banca

1.4. Proiect nr.(*1) 248/2023

Elaborator(*1)

S.C. TARA PLAN S.R.L.

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 275/09.02.2022

Emis de

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

JUD. ARAD, MUN. ARAD, CF NR. 309708 ARAD

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

LA REȚEA

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1):

☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

LA REȚEA

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

LA REȚEA

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

SC TARA PLAN SRL

ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A

J02 / 1251 / 2006

CUI RO 1883251

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

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

ÎNTOCMIT(*2)

ARH. TUȚU ANDREEA



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

AVIZ FAVORABIL

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

*) C.A. ARAD, Director general,

ing. Borha Gheorghe Vasile,



**PROIECT DE COMPLETARE A FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ C.A. ARAD ÎN ÎNCADRAREA
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ**

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
rețele	branșare	utilități	civile	industrie
X	X	X	X	X
	X			X
X				
X		X	X	X
X	X			X
X	X	X	X	X
X		X	X	X
X	X	X		X
X				X
X	X			

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

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) lei.

c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

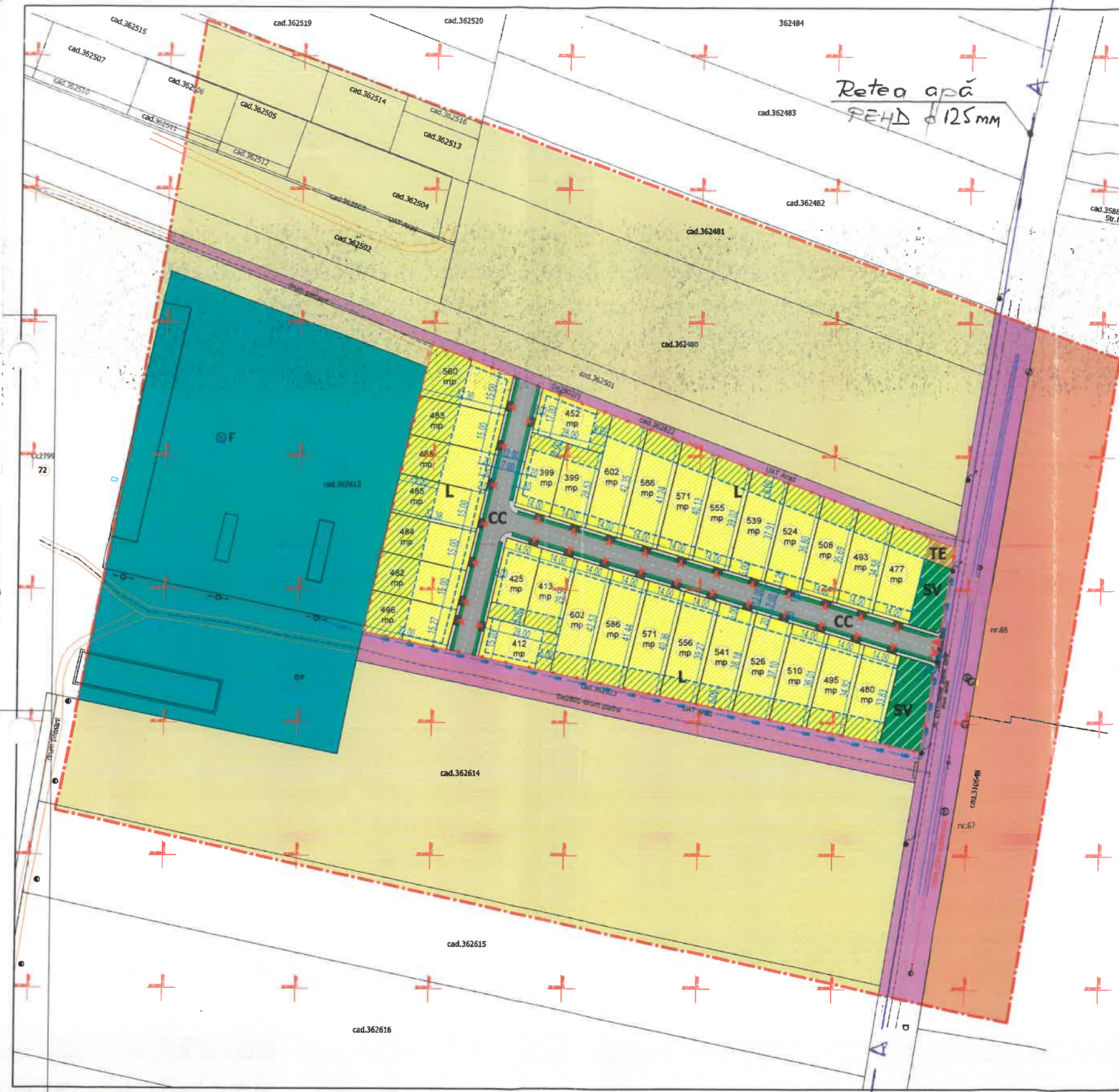
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..

(*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 100.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	67.992	67,99%	48.192	48,19%
Zonă de activități productive și servicii de depozitare - EXISTENT	8.390	8,39%	8.390	8,39%
Zonă unități agricole - EXISTENT	15.690	15,69%	15.690	15,69%
Căi de comunicație rutieră - str. Ștefan Zăre; De 2802, De 2802/1 - EXISTENT	7.928	7,93%	7.928	7,93%
Zonă locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite - PROPUS	0,00	0,00%	15.701	15,70%
Zonă căi de comunicație (străzi de incintă, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUS	0,00	0,00%	3.258	3,26%
Zonă verde compactă - PROPUS	0,00	0,00%	758	0,76%
Zonă tehnico-edilitară - PROPUS	0,00	0,00%	84	0,08%
TOTAL GENERAL	100.000	100,00%	100.000	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 19.800 MP					
ZONE FUNCTIONALE		SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
		[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil in extravilan – EXISTENT		19.800	100%	0,00	0,00%
Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite - PROPUS		0,00	0,00%	15.701	79,30%
Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)		0,00	0,00%	3.257	16,45%
Zona verde compacta - PROPUS		0,00	0,00%	758	3,83%
Zona tehnico edilitara - PROPUS		0,00	0,00%	84	0,42%
TOTAL GENERAL		19.800	100%	19.800	100%

BILANT ZONE VERZI		PROPOS	
		mp	%
Zona verde compacta		758,00	3,83%
Zona verzi de aliniament		535,00	2,70%
Zona verzi aferente parcelor cu destinatia locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite (min. 10% din suprafata fiecarei parcele)		1.570,10	7,93%
TOTAL GENERAL ZONE VERZI		1.863,10	14,46%

Zona functionala principala (dominanta):
L - zona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mij de inaltime
Zona functionale complementare:
CC - zona cai de comunicatie
SV - zona spatii verzi amenajate
TE - zona tehnico-edilitara



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"
Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 362611 Arad

2) REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax cornisă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornisă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Anexe gospodărești: max. S+P, cu Hmax cornisă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Spatii verzi de incinta = min. 35%

- LEGENDA
- LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 19.800 mp, conf. C.F. nr. 362611 Arad
Teren proprietate GB COMPANY EUROPE S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 100.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES INCINTA REGLEMENTATA
- CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Str. Stefan Zarie, De 2802, De 2802/1
 - DRUM DE INCINTA - PROPUS
 - TROTUARE - PROPUS
 - ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUSE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT
 - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII DE DEPOZITARE - EXISTENT
 - ZONA UNITATI AGRICOLE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE - PROPUS
 - ZONE VERZI DE INCINTA, AFERENTE PARCELELOR DE LOCUIT - PROPUS
 - ZONA VERDE AMENAJATA, COMPACTA - PROPUS
 - ZONA TEHNICO-EDILITARA - PROPUS
 - ZONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPUS
 - LINEE LES 0,4 KV - PROPUS



Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudu Andreia A. 154, 310000 P.L.A.N. C.F. nr. 362611 Arad C.F. nr. 362611 Arad BPO Arad - ROL 4802/2006 V1993 2000 1000 MARP 4802/2006 V1993 2000 1000		BENEFICIAR: GB COMPANY EUROPE S.R.L.		Pr. nr.: 248
Seif proiect: arh. Tudu Andreia		OBIECT: "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE"		P.U.Z.
Proiectat: arh.stag. Holomei Oana		1:1000		Scara
Desenat: arh.stag. Holomei Oana		aug. 2023		REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



Banat

Retele Electrice Banat S.A.

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

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 20131712 din 30/05/2024

Catre

SC GB COMPANY EUROPE SRL, domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul ARAD, Bulevardul Revolutiei, nr. 89, bl. CORP A, sc. - , et. - , ap. 1-a/VIII.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 20131712 / 22/05/2024, pentru obiectivul ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE cu destinatia ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Strada Intravilan, nr. FN, bl. - , et. -, ap. - , CF 362611 ARAD, nr. cad. 362611.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 20131712 / 30/05/2024

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

construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlپ din zona de apropiere, cf. ord. 239/2019, NTE 003/04/00, PE 106/2003; 10. Dist. min. admisibilă de apropiere, mas. în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii : balcon sau fereastră (DEȘCHISA), propusă a se construi (cat. C, D, E) și cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 11. Dist. de siguranță mas. în plan oriz. între traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) și cel mai apropiat elem. al fundațiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 12. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 13. Dist. min. de apropiere între delimitarea care marchează parcare AUTO și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00; 14. Dist. pe verticală în zona de acces, între cond. inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003; 15. Stâlpii LEA 0,4 kV se vor menține la min. 0,2 m față de bordura la traversare și apropiere cf. ord. 239/2019; 16. Dist. de sig. (apropiere) între bordura drumului spre trotuar și LES ex. să se menține la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. în ax drum va fi min 1m; Tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0,5 m; 17. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stp. LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stp. (PE 106/2003); 18. Dist. min. mas. pe oriz. între conductă subterană de apă, canalizare pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pamant a unui stâlپ LEA ex., să fie 2m, cf. NTE 003/04/00; 19. Dist. de sig. mas. în plan oriz., (APROPIERE) între conductă subterană de apă, canal pr. și LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00; 20. Dist. de siguranță mas. în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă, canal pr. și LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 21. Dist. min. pe oriz. între perețele conductei subterane de distrib. gaz pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pamant a unui stâlپ LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 22. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stâlpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlپ din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00; 23. La TRAVERSARE conductă de gaz va supratraversa LES ex.. În caz contrar, conductă de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasuflători, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. în plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 24. Dist. de sig. în plan oriz., la apropiere, între perețele conductei subterane de gaz și LES 20kV, LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES este protejat în tub, NTE 007/08/00;

- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistența tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate

avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **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 rețeaua existenta DA ☐ NU ☒

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

Racordarea la rețeaua 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 rețeaua electrica si emiterea de catre operatorul de rețea 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 rețea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de rețea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la rețeaua 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 rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la rețeaua 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 avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 275 / 09/02/2022, respectiv pana la data de 09/02/2026.**
- 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 31/05/2024
 at 05:27:41 UTC

Verificat
Bora Gabriel

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 30/05/2024 la
12:43:33 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"

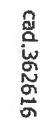
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

retela electrica
Bano!

Unitatea Tehnica Arad
Caracteristici: 1000 x 1000

insoteste avizul nr 2013/1712
din data 30.06.2022

PETRICA DORU HURUBA
 Semnat de PETRICA
 DORU HURUBA
 la 30/05/2024 la
 12:43:33 UTC



cad.362615

cad.362614

Cad. 362501

cad.362480

cad.362481

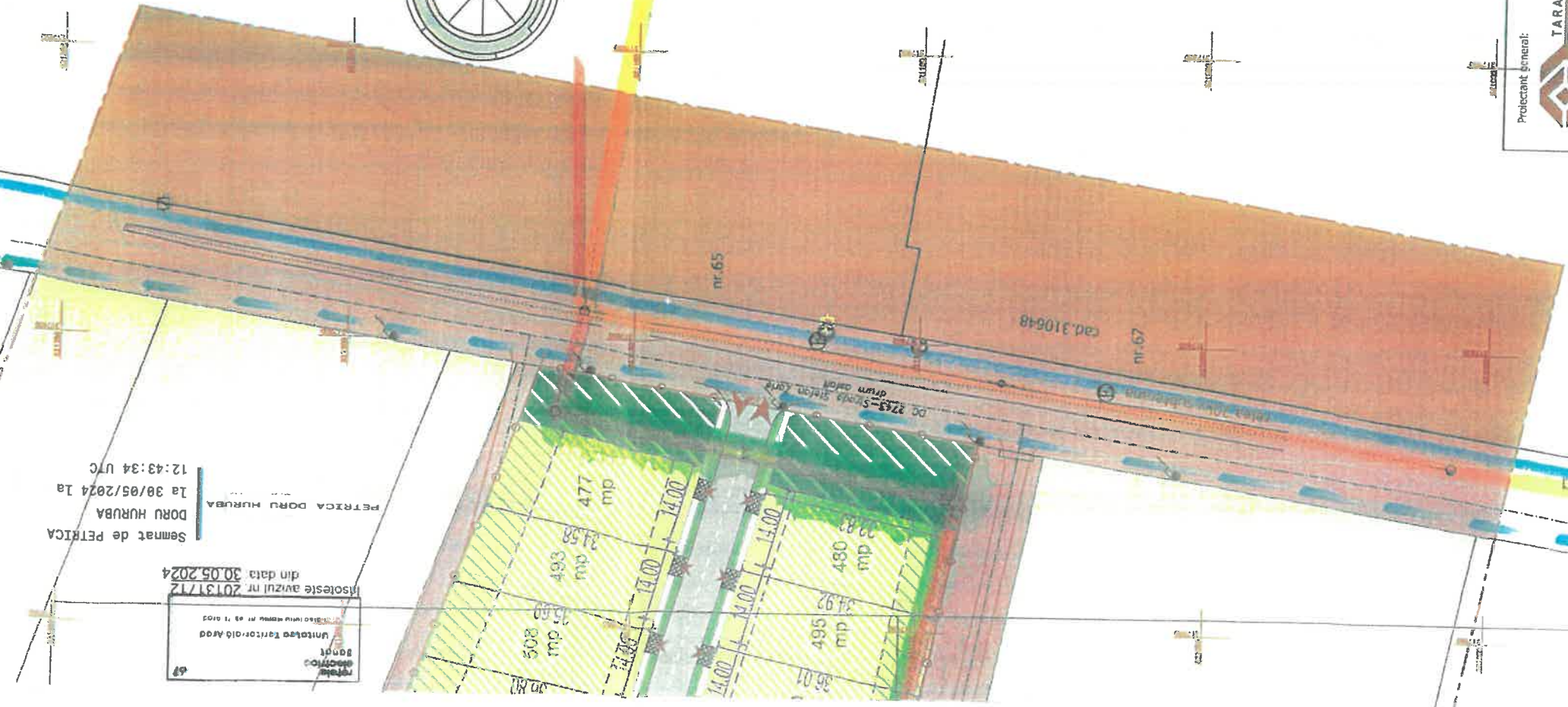
~~CEA 0,4 KU - TCE7 - HETCEA7
- CEA 0,4 KU - TCE7 - iBOLAT~~


2. Fe^{2+} IOH^{\ominus}

cad.36



12:43:34 UTC
La 30/05/2024 1a
DORU HURUBA
Semnat de PETRICA
Petrica Doru HURUBA



Proiectant General:  TARA PLAN S.p.A. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Arad, Reg. Com. 102/125/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RO (4) BADE.0205.V1.69.5550.0200, tel.0749.111.572 / fax.0357.492.363	BENEFICIAR: GB COMPANY EUROPE S.R.L.	Pr. nr.: 248
	DENUMIRE PROIECT: "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE:IZOLATE, CU PLATE SUSAU INSURUTE, CU AMENAJARILE AFERENTE" *DRESA: extravilan Arad, CF nr. 362611 Arad	P.U.Z. nr. planșă
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea	cară: 1:1000 OBIECT:	
Proiectat: arh.stag. Holomei Oana	DENUMIRE PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONETAR	
Desenat: arh.stag. Holomei Oana	DATA: aug. 2023	

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

SC GB COMPANY EUROPE SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

214472607/05.12.2023

Stimate domnule/doamnă SC GB COMPANY EUROPE SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214468882 din 23.11.2023 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare P.U.Z. si R.L.U. – ” ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE” din localitatea Arad, strada Fn, numarul cf309708 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 05.12.2024 .

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU
Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2023.12.05
17:43:23 +02'00'

Manager Racordare

Andrei Nila

ANDREI
-FLORIN
NILA
Digitally signed
by ANDREI-
FLORIN NILA
Date:
2023.12.05
15:21:20 +02'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Andrei Nila

0749282383
andrei.nila@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 |  Imobile |
|  Retea in lucru |  Retea Presiune Medie |
|  Retea Presiune Joasa |  Retea Presiune Redusa |

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214472607/05.12.2023

Andrei Nila



Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, București, România
Cod: 010061
www.orange.ro

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: 12.12.2023

Aviz nr: 294

Către: Gb Company Europe SRL

:

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 294 /data 12.12.2023 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea „ **PUZ și RLU: Ansamblu rezidențial- locuințe individuale- izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajări aferente. Arad cf 309708 județul Arad** ”, vă comunicăm următoarele:

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

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

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

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

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

BILANTUL TERITORIAL ZONA REGLEMENTAR 10.000 MP			SITUATIE FUNCTIONALA		SITUATIE PROPIETATE	
	[mp]	(%)	[mp]	(%)	[mp]	(%)
teren arabil in extirvatiun – zona verde de protectie	19.870	100%			0,00	0,00%
teren de locuitate individuale izolate, cuplate si/sau institutii - PROPRIUS	0,20	0,00%			15.701	79,34%
zona de caz de comunitate (dintr-o comunitate de locuitate sau veri de familii) – PROPRIUS	0,00	0,00%			3.257	16,46%
zona verde compacta - PROPRIUS	0,00	0,00%			798	3,63%
zona tehnico utilitara - PROPRIUS	0,00	0,00%			84	0,42%
TOTAL GENERAL	19.870	100%			19.800	100%
BILANT ZONE VERZI			PROPIUS		%	
			mp	(%)	mp	(%)
Zona verde compacta			3,00	3,00%		
Zona verde de alimentatie			535,00	2,70%		
Zona verde afara de protectie cu destinatie specifice individuale: parcuri, cuplate si/sau izolate (min. 10% din suprafata fiecarei parceli)			1.570,10	7,93%		
					2.863,10	14,63%

BILANT ZONE VERZI	mp	%
Zona verde compacta	758,00	3,83%
Zona verde de alimentare	535,00	2,70%
Zona verzi ale parterelor cu destinație pentru activități individuale: izolare, cuplate și/sau insulații min. 10% din suprafața fiscală parcelă)	1.570,10	7,93%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE ALOCAT ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ȘI ÎNFIINȚĂRE	3.863,10	14,46%

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ SI RU "ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE
INDIVIDUALE - ISOLATE. CUPLETE SI/SAU INSURITE
CU AMENAJARILE AFERENTE"

Zona funcțională principală (dominantă):

- zona locuințe individuale izolate, cuplate și asociate
- zone cu regim mix de înaltă

Zona funcțională complementară:

- zona cal de comunicație
- zona spații verzi amenajate
- zona tehnico-edilitară



POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de irigații: max. S/D+P+IE
Hmax comisi/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
Garsy/carpoti: max. P, cu Hmax comisi/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Anaxe gospodărești: max. S + P, cu Hmax comisi/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Suții verzi de incintă = min. 35%

LEGENDA

MITE

UNITA INCINTA REGLEMENTATA

Arten = 19.500 mp, conf. C.F. nr. 3626/11 Arad
can immediate CB COMPANY GIORGES B I

LIMITA ZONA STUDIATA S = 100.000 mp

LIMITA PARCELE EXISTENTE

MITA DE CONSTRUIBILITATE
LOCES INCINTA REGLEMENTATA

CIRCULATIII

AL DE COMUNICATIE RUTIERA - Str. Stefan Zane.

PROTUAIRE - PROPUS

ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUSE

MONIFICARE FUNZIONALE

EREN ANABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT
ONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII D

ZONA UNITATI AGRICOLE - EXISTENT
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - ZONA ATE CUR

ONE VERZI DE INCINTA, AFERENTE PARCELELO

CONA VERDE AMENAJADA, COMPACTA - PROPUS
CONA TECNICO-EDILITARA - PROPUS

CONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPUS
QUE LES 0.4 MW - BOOING

30 JULY 2004

TARA PLAN S.r.l.		BENEFICIARI

Assoc. Taylor & Francis (TA), 11000,
Way, Nip. Com. 802.0271.2008
Call 802.1081112

8000 Wood - 80214-28024, 80000-80000
80000-80000, 80000-80000

ufu Andreea	Score:	1:10000
g. Holomei Dana		

Aug. Holomei Cana

zahl

Avis Favorable
17.12.2020

 Ministero degli Affari Esteri Italian Ministry of Foreign Affairs	TEM PLAN S.R.L. VIA S. PIETRO 10, 00187 ROMA Tel. 06/4781011 Fax 06/4781012 E-mail: templan@templan.it	GI COMPANY EUROPE S.R.L. CHIMBRES PROJECT "CAMPUS RESIDENTIAL - LOCUSTE INDUSTRIALIZANTE" "CAMPUS RESIDENTIAL - C/ AMENABILIADE APTRENTRE" 10000 CHIMBRES ROAD, CP 70 20111 Italy	Pr. TC/2
	Self project arch. Tudu Andrea art.-diag. Romero Diana Producer art.-diag. Romero Diana Demand	Date: 1/10/2003 Date: 01/04/2004	P.U./2 248 P.U./2 104



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. 323 590

din 14.12.2023

Exemplar nr. __/2

Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 323 590 din 24.11.2023, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.-"ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU INSIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, strada ..., numărul FN, EXTRAVILAN, CF 362611, 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 GÂRBĂU



NESECRET

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. 323 591

din 14.12.2023

Exemplar nr. __/2

Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 323 591 din 24.11.2023, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.-”ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU INSIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sat ..., strada ..., numărul FN, CF 362611, 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.**

”Începând cu data de 01.01.2024, inspectoratele județene pentru situații de urgență vor primi solicitările din domeniul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu/protecție civilă EXCLUSIV ÎN FORMAT ELECTRONIC, pdf. sau word, cu semnătură electronică a beneficiarilor sau a proiectanților/verificatorilor/expertilor tehnici atestați, după caz”.

Cu stimă,

INSPECTOR SEF

Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GARBĂU



NESECRET



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. 611/29.11.2023

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

GB COMPANY EUROPE SRL

Localitatea: Arad, str. B-dul Revoluției, nr. 89, bloc Corp A, etaj 1, ap. 1.a/vIIIjud. Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, CF nr. 309708, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ANSAMBLU REZIDENȚIAL-LOCUINȚE INDIVIDUALE-IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU
ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE

FAZA: P.U.Z.

Proiect nr: 248/2023

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

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 1987/29.11.2023

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 MARGARETA MIHAELA

Cecilia-
Gabriela
Irimie

Semnat digital de
Cecilia-Gabriela
Irimie

Data: 2023.11.29

14:23:01 +02'00'

Red. As. Pintilie Viorica

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 134.509 din 25.11.2023
Ex. nr. 1/2

Către,

GB COMPANY EUROPE S.R.L.

Mun. Arad, b-dul Revoluției nr. 89 bloc CORP A, et. 1 ap. 1, județul Arad

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru **P.U.Z și R.L.U. - „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale: izolate, cuplate și / sau înșiruite, cu amenajările aferente”**, situată în extravilanul mun. Arad, CF 362611, conform certificatului de urbanism nr. 275 din 09.02.2022 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 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 ordinului de plata din data de 23.11.2023 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar – șef
BORTA DANIEL



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

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

Nr. 955 / 18.12.2023

APROBAT,
Director Executiv
Adrian Laurențiu SIMON



Către,

SC GB COMPANY EUROPE SRL
mun. Arad, bd. Revoluției nr. 89, corp A, ap. 1a/VIII

AVIZ NR. 334 / U / 18.12.2023

Privind: Ansamblu rezidențial - locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente, mun. Arad, extravilan

Statut LMI: Amplasament situat în extravilanul municipiului Arad, înafara zonei de protecție a vreunui sit arheologic sau monument istoric clasat

Adresa: mun. Arad, extravilan

Nr. pr./faza/Den: **248/2023 / PUZ – ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**

Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A

Titular: SC GB COMPANY EUROPE SRL, mun. Arad, bd. Revoluției nr. 89, A, ap. 1a/VIII

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 955 / 04.12.2023 cuprinde extras CF, CU 275/2022, AO 47/2023, memoriu de prezentare, plan de situație situația existentă, reglementări urbanistice.

Se propun: Reglementări urbanistice și stabilirea regulamentului local de urbanism pentru realizarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, în regim de înălțime max. S/D+P+1E, cu amenajările aferente, pe o suprafață totală de teren de 19.800 mp, POTmax = 40%, CUTmax = 1,20.

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

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. 248/2023, faza PUZ - Ansamblu rezidențial - locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente, mun. Arad, extravilan, cu următoarele condiții:

– Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică;

– Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad despre descoperiri în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003;

– După aprobare PUZ, pentru faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul emis de DJC Arad.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA consultant

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad
Mihai GROZAV

Taxa de avizare este în valoare de 0,00 lei (scutire/conf. L422/2001 - art.26).

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de _____

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



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail:
avize@mai.gov.ro



NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: 350828
Data: 04.03.2024

C ă t r e

URSACHI DANIELA

Municipiul Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, județul Arad

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale, izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente” cu amplasament în extravilanul municipiului Arad, CF nr. 309708, nr. cad. 309708, județul Arad, beneficiar: GB COMPANY EUROPE S.R.L., vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001¹ și Precizările² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 275 din 09.02.2022, prelungit până la data de 09.02.2026, emis de Primăria Municipiului Arad și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări urbanistice vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

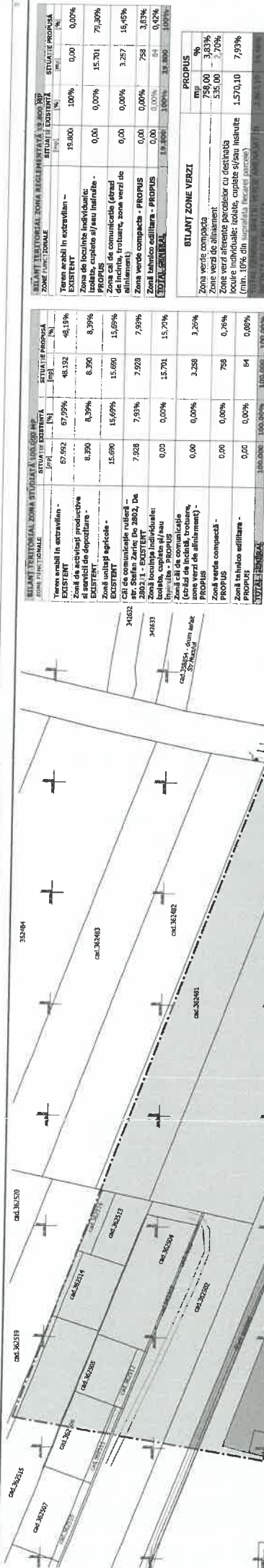
DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION



¹ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

² Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 184208 din 15.02.2024

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Către

S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15A, județul Arad -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 76.254 din 25.01.2024 privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Ansamblu rezidențial - Locuințe individuale, izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente" în amplasamentul din extravilanul municipiului ARAD, C.F. nr. 309708, nr. cad: 4003, nr. topo: 370.2800/101, județul ARAD, beneficiar S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră. **Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.**

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 275 din 09.02.2022, emis de Primăria Municipiului Arad.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT

Către,

S.C. TARA PLAN S.R.L.
AVIZ NR. DT/1750

La Certificatul de Urbanism nr. 275 din 09.02.2022;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 19.800,00 mp, situat în extravilanul municipiului Arad, C.F. nr. 362611, nr. cad. 362611, județul Arad, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Ansamblu rezidențial – locuințe individuale – izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: **S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.**

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată*, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General*, cu modificările și completările ulterioare.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



40384/16.02.2024

Ref. int. 40384 / 2563

GB COMPANY EUROPE SRL

Adresă de corespondență: danielaursachi@gmail.com

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 „Elaborare P.U.Z. și R.L.U. – Ansamblu rezidențial – locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, pe terenul situat în extravilanul municipiului Arad, NC 309708, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 4342 m S față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 5642,5 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 118 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°07'56,17" latitudine N; 21°20'24,40" 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. 275 din 09.02.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 130,0 m (118 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

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



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

25.07.2024
Biser. Codreanu

AVIZ

Nr. 390 din 16.07.2024

1. În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 13547/03.06.2024, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 252990/10.06.2024

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 12989/28.05.2024 a beneficiarului SC GB COMPANY EUROPE SRL, CUI 11660703, cu sediul social în B - dul Revoluției, nr. 89, bloc Corp A, etaj 1, ap. 1-a/VIII, Județul Arad;
2. Certificatul de urbanism nr. 275/09.02.2022 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 263/25.03.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Arad;
5. Avizul tehnic nr. 15/30.01.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad;
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 13297/31.05.2024, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Arad;
7. Nota de calcul nr. 13302/31.05.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Arad.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "ansamblu rezidențial locuințe individuale - izolate, cuplate și /sau înșiruite cu amenajările aferente", de către beneficiarul SC GB COMPANY EUROPE SRL, în suprafață de 19.800,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a II a de calitate, înscrisă în CF nr. 362611, tarla 370, parcela 2800/101, număr cadastral 362611, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 19.800,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a II a de calitate, înscrisă în CF nr. 362611, tarla 370, parcela 2800/101, număr cadastral 362611, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 275/09.02.2022 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.



OSPA

Oficial de Studii Pedologice și Agrochimice ARAD

str. Cloșca nr. 6a; tel./fax. 0257 228485

email: pedologearad@gmail.com



Nr. inreg. **263** din **25.03**/2024

STUDIU PEDOLOGIC ȘI AGROCHIMIC
de încadrare în clase de calitate

extravilanul localității Arad, județul Arad
Beneficiar G.B. COMPANY EUROPE SRL

DIRECTOR
Dr. Ing. Iliuță Andrei

ÎNTOCMIT
Ing. Ardeuan George

ARAD,
2024

1. Introducere

Prezentul studiu este întocmit la solicitarea societății **G.B. COMPANY EUROPE SRL** cu sediul în mun. Arad. B-dul Revoluției, nr. 89, jud. Arad în cadrul comenzii nr. 88 din data de 07.02.2024 și are drept scop culegerea de informații și date necesare încadrării terenurilor în clase de calitate.

Obiectul referatului îl constituie terenul identificat prin parcela cadastrală:

Nr. crt.	Număr cadastral	Suprafața (mp)
1	362611	19800 mp
TOTAL		19800 mp

și este necesar pentru amplasarea investiției: **”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE – IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRIILE AFERENTE”**

Obiectivele referatului sunt următoarele:

- identificarea și cartarea solurilor;
- bonitarea terenului pentru principalele culturi.

2. Condiții fizico – naturale

2.1 Relieful

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul studiat se încadrează în Câmpia Aradului, ce prezintă un aspect general plan în care abundă o serie de forme negative (microdepresiuni, arii larg depresionare și meandre parasite) și rare forme pozitive (grinduri aplatizate, movile și tumuluri), suprafața solicitată aflându-se într-o arie relativ plană.

Sub aspect geomorfologic teritoriul luat în studiu constituie unul dintre cele mai complexe sectoare din cadrul câmpiei de vest. Deși diferențele de altitudine sunt reduse și denivelările sunt mici totuși se disting mai multe compartimente geomorfologice net diferențiate între ele.

Câmpia Aradului, se întinde la nord de Mureș între Munții Zarandului în est și Câmpia Nădlacului la vest, plus granița cu Ungaria și reprezintă o suprafață mai nouă decât a Nădlacului, al unui con al Mureșului clădit către arealul subsident al Crișului Alb.

Această câmpie, acoperită cu o pătură mai subțire de loess, până la 2 m, prezintă pe alocuri două nivele, un nivel ceva mai înalt și mai vechi și altul mai jos sub forma unor albiu largi și puternic meandrate, pe care au șerpuit la nivelul luncii vechi, unele brațe ale Mureșului (Matca, Ieru). După repartiție și dominarea acestor porțiuni mai joase aceasta poate fi divizată în patru subunități (plus lunca Mureșului).

2.2 Geologia

Din punct de vedere geologic teritoriul cartat face parte din depresiunea panonică.

Depozitele care ies la zi și care de altfel constituie rocile mamă pentru solurile din perimetrul cercetat sunt de natură și vârste diferite.

Astfel amintim apariția unor depozite de materiale proluviale scoase la zi prin eroziunea laterală a vechiului curs al Mureșului.

Ca vârstă aceste depozite sunt cele mai vechi, pleistocen mediu. Din această perioadă datează și pietrișurile și nisipurile care constituie rocile subiacente din tot teritoriul cartat.

Trebuie să remarcăm că aceste, pietrișuri și nisipuri au grosimi de 5-15 m și reprezintă stratul în care este cantonată pânza de apă freatică. Ulterior s-au depus materialele loessoide puternic carbonatate

din câmpul Glogovățului.

Aceste materiale loessoide sunt asemănătoare prin culoare macroporozitate și structură, dar datorită conținutului mai ridicat de argilă cu 10-20 % sunt mai plastice decât loessul și au o porozitate mai mică.

Datorită acestor proprietăți, drenajul este destul de defectuos. Vârsta acestor materiale loessoide este la limita dintre pleistocen mediu spre pleistocen superior.

Din timpul pleistocenului superior sunt depozitele de terasă din vechile terase ale Mureșului și depozitele loessoide din Câmpul Comlăușului.

Depozitele de terasă prezintă o textură medie-grosieră fapt ce determină alături de relief un drenaj moderat.

Ceva mai tinere, pleistocen superior, halogen inferior sunt materialele aluviale din Câmpia Ierului.

Materialele aluviale din această câmpie sunt reprezentate prin argilă, luturi, luturi nisipoase, nisipuri și pietrișuri.

Aceste aluviuni sunt în mare parte necarbonatate, dar apar și petece cu aluviuni ce prezintă cantități reduse de carbonați și chiar cu urme de săruri nocive plantelor. Pe aceste aluviuni apar și cele mai tinere soluri din cadrul zonei de câmpie. Astfel o parte din cernoziomuri formate pe aceste depozite mai au slabe caractere de soluri aluviale. Pe suprafețele destul de mari se semnalează în materialele aluviale de diferite texturi intercalații de lentile cu prundiș, astfel solurile prezintă în profilul lor, schelet de mărimi și cantități diferite. Adâncimea la care apare acest schelet diferă de la un sol la altul.

În lunca Mureșului se întâlnesc aluviuni noi carbonatice de diferite texturi da la lut-argiloasă la nisipoasă.

În lunca înaltă, depozitele sunt ceva mai vechi, fapt oglindit de o evoluție ceva mai înaintată a solurilor.

Spre deosebire de lunca înaltă, în lunca joasă, alături de aluviuni mai vechi se semnalează și aluviuni recente de la ultimele inundații.

Aluviunile din lunca joasă sunt stratificate și pe alocuri acoperă chiar soluri vechi.

În concluzie, rocile mamă prin textura lor și prin vârsta lor în strânsă corelație cu ceilalți factori au creat premisele diferențierii și evoluției solurilor din perimetrul studiat.

2.3 Hidrografia, hidrogeologia

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul cartat aparține bazinului hidrografic al Mureșului.

Partea nordică a teritoriului face parte din bazinetul Ierului, iar cea sudică și sud-vestică din bazinul propriu zis al Mureșului.

Rețeaua hidrografică este reprezentată prin Mureș care traversează de la est la vest extremitatea sudică a teritoriului și Ierul care brăzdează de la sud-est spre nord vest partea nordică a teritoriului cartat.

Mureșul în prezent este îndiguit astfel în cea mai mare parte a teritoriului e ferită de inundații.

Există totuși suprafețe situate între diguri care sunt supuse inundațiilor la viituri foarte mari care dealtfel sunt foarte rare.

Mureșul are debit mediu de circa 125 m³ apă/sec. cu variații destul de mari de la un anotimp la altul și chiar de la un an la altul.

Apa Mureșului prezintă un conținut redus de săruri, fiind considerată de specialiști – bună pentru irigații dealtfel este folosită în acest scop. Regimul de alimentație al acestui râu este pluvio-nivală.

Un alt curs de apă este Ierul care în prezent este canalizat și are mai mult rol de colector al surplusurilor de apă din perioadele umede.

În teritoriul comunei Vladimirescu a fost construită o rețea de canale de irigații este ceva mai deasă în perimetrul satului Horia.

Apa freatică este cantonată în straturile de pietrișuri și nisipuri pleistocene care au grosime ce variază de la 5-15 m în acest teritoriu.

Adâncimea nivelului freatic variază de la 1-9 m în cadrul perimetrului cartat. Astfel în Câmpul

Comlăușului, în Câmpia joasă a Ierului și în extremitatea estică a Câmpului Glogovățului nivelul freatic se află între 5-9 m.

În partea vestică a Câmpului Glogovățului apa freatică se găsește la 3-5 metri, iar în luncă la 1-3 m.

Acestea sunt nivele medii, dar trebuie luate în considerare și fluctuațiile ce au loc în funcție de precipitații și de nivelul Mureșului, fluctuații ce pot atinge uneori și 2 m.

Aportul apei freactice asupra solurilor, culturilor agricole este în strânsă legătură cu adâncimea nivelului freatic, cu cât adâncimea este mai mică cu atât influența apei este mai mare.

Conținutul în săruri al apelor analizate variază între 620-1360 mg/l apă, apele fiind slab sălcii, după clasificarea apelor freactice (de N. Florea) și fiind bune pentru irigații după coeficientul de irigație (V) stabilit de Priklonschi și Iaptov.

Apar suprafețe de teren ce reprezintă zone depresionare și văi repartizate pe tot teritoriul pe care se semnalează stagnări de apă sub formă de bălțiri și bălți.

2.4 Clima

Zona cercetată se află la interferența maselor de aer ce au un caracter oceanic de origine vestică care de cele mai multe ori ajung aici cu un grad mai ridicat de continentalizare și a celor continentale, de origine estică, aflându-se însă frecvent sub influența unor mase de aer cald de origine sudică ce transversează Marea Mediterană.

După hărțile climatice a lui Kopen (1931) perimetrul cercetat se încadrează în provincia climatică c.f.b.x.

Caracterizarea condițiilor climatice a fost făcută în baza datelor climatice înregistrate la stația meteorologică Arad.

Radiația solară. Aceasta reprezintă factorul hotărâtor în desfășurarea proceselor și fenomenelor atmosferice, implicit al tipului de climat.

Valorile cele mai reduse 80 - 100 kcal/cm² se întâlnesc pentru versanții nordici ai câmpiei Vinga care de regulă sunt scurți și puternic înclinați.

Suprafețele plane ușor înclinate, precum și versanții estici primesc anual 115-120 kcal/cm².

Versanții însoriți și semiînsoriți moderat și respectiv puternic înclinați primesc între 121 - 135 kcal/cm².

Aceste cantități ale radiației solare se regăsesc în bilanțul caloric al solului, în procesele de evapotranspirație cât și în regimul de umiditate al solului contribuind și ele la diversificarea condițiilor ecopedologice ale terenurilor.

Temperatura aerului

Temperaturile medii lunare, anuale și multianuale de la stația meteorologică Arad (din intervalul 2003-2014), respectiv abaterile acestora, sunt prezentate în tabelul 2.1.

Abaterile negative ale temperaturilor față de media multianuală (10,4° C), au următoarele valori: -0,2 (2004-2005). În anul agricol 2005-2006 nu sunt abateri față de media multianuală. Abaterile mediei pe 10 ani față de normală este +1,0.

Tabelul 2.1

Temperaturi medii lunare, anuale (2003-2014) și multianuale din intervalul 1963-1990 (° C),
Stația meteorologică ARAD

Anul	lunare												Anuale
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
03--04	16,7	8,8	7,4	1,1	-2,8	0,7	5,8	12,0	14,7	19,5	21,7	20,9	10,5
04--05	15,7	13,0	5,8	1,9	-0,6	-3,9	2,9	11,0	16,5	19,0	21,6	19,9	10,2
05--06	16,0	13,0	3,0	1,0	-1,9	-0,7	4,2	12,2	15,9	19,2	23,1	19,6	10,4
06--07	17,1	12,0	6,9	2,0	4,2	5,2	8,1	12,1	17,9	22,1	24,3	2,9	12,9

07-08	14,5	10,2	3,8	-0,4	1,1	3,2	7,0	11,7	17,1	21,8	22,1	21,7	11,1
08-09	15	12	6,6	3,3	-1,6	0,7	5,9	14,0	17,6	20	23,2	22,9	11,6
09-10	18,9	11,2	7,5	2,8	-0,8	2,4	6,3	11,7	16,9	19,9	22,5	21,7	11,8
10-11	15,5	8,0	8,8	0,1	-1,0	-1,3	5,6	12,1	16,4	21,0	22,2	22,5	10,8
11-12	19,8	9,8	1,9	3,2	0,7	-6,1	6,3	12,6	16,9	22,1	25,1	23,4	11,3
12-13	19,4	11,8	7,7	-0,3	0,8	3,5	4,6	12,2	17,1	20	22,6	23,5	11,9
13-14	14,6	12,1	8,4	1,1	3,1	5,1	8,5	12,4	16,2	20,2	21,8	20,7	12,0
10 ani	18,4	12,0	6,5	1,4	-0,5	-0,2	6,1	12,1	18,7	22,7	24,8	22,3	11,3
normal	16,3	10,7	5,3	0,6	-1,8	0,8	5,4	10,9	16,0	19,0	20,8	20,2	10,4

La stația meteorologică Arad s-au înregistrat abateri pozitive ale temperaturilor medii anuale față de media multianuală (10,4°C), cu următoarele valori: +0,1 (2003-2004), +2,5 (2006-2007), +0,7 (2007-2008), +1,2 (2008-2009), +1,4 (2009-2010), +0,4 (2010-2011), +0,9 (2011-2012), +1,5 (2012-2013), +1,6 (2013-2014).

Regimul precipitațiilor

În ceea ce privește cantitățile de precipitații înregistrate ale ultimului deceniu, aceasta prezintă valori ce oscilează de la un an la altul și de la zonă la zonă. Astfel în unii ani precipitațiile depășesc limita de 700 mm (exemplu în anii agricoli 2004-2005, 2009-2010, 2012-2013), în intervalul 2003-2014, după datele climatice înregistrate la stația meteorologică Arad.

Tabelul 2.2

Precipitații medii lunare, anuale (2003-2014) și multianuale (normala) din intervalul 1963-1990 (mm), Stația meteorologică ARAD

Anul agricol	lunare												Anuale
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
03-04	56.2	98.4	30.8	30.4	40.4	33.8	12.0	88.6	24.6	40.2	61.8	47.6	564.8
04-05	50.6	44.6	85.6	43.2	13.4	49.4	58.4	121.0	70.2	54.4	32.8	118.0	741.6
05-06	82.6	17.4	29.0	26.4	25.6	36.8	64.6	53.2	74.2	95.6	65.3	81.8	652.5
06-07	23.9	13.4	25.3	25.2	28.8	77.0	44.1	0.0	82.4	58.8	30.5	45.8	455.2
07-08	87.6	45.6	102.7	32.4	17.6	10.5	71.0	24.4	33.7	43.2	38.7	50.2	557.6
08-09	45.7	18.6	56.5	48.1	17.6	10.5	44.5	40.0	46.2	78.4	37.2	29.8	473.1
09-10	12.8	96.2	112.6	64.3	67.5	71.8	34.0	47.4	140.0	83.8	60.0	69.2	859.6
10-11	47.6	41.0	38.1	98.7	25.1	25.1	29.3	31.0	57.4	18.4	139.6	2.4	553.7
11-12	9.8	35.2	0.1	37.6	39.6	53.4	5.0	83.0	75.6	41.2	79.0	16.0	475.5
12-13	24.0	72.2	30.8	60.5	57.0	46.1	139.8	46.6	81.0	69.6	37.6	80.6	745.8
13-14	31.5	42.0	42.3	1.8	42.1	31.6	14.5	35.4	85.8	69.4	140.6	62.2	599.2
10 ani	41.6	42.6	52.3	43.8	33.4	41.2	50.5	48.2	74.7	61.3	66.1	55.6	611.4
normal	41.5	33.5	42.6	48.7	34.8	31.2	36.8	45.9	63.4	86.1	57.7	49.9	572.1

2.5 Vegetația

Din punct de vedere al vegetației, teritoriul studiat se încadrează în zona de silvostepă destul de bine dezvoltată.

După harta geobotanică în cadrul teritoriului studiat se întâlnește o vegetație de câmpie cu terenuri agricole și pajiști stepice.

Vegetația ierboasă e bine reprezentată aici pe întreg teritoriul în timp ce vegetația lemnoasă se întâlnește în pălcuri compacte numai în zona de luncă.

Vegetația lemnoasă este reprezentată prin specii iubitoare de umiditate: *Sambucus nigra*, *Ligustrum vulgare*, *Quercus robur*, *Ulmus scabra*, *Ulmus campestris*, *Morus alba*, și *nigra*, *Tilia spp.*, *Populus alba*, etc.

Izolată în zona de câmpie întâlnim exemplare de *Roubinia pseudocacia*, *Morus nigra*, *Populus alba* și chiar *Quercus robur*.

Pomii fructiferi sunt rari și cu o slabă dezvoltare, rezultate mai bune dau: *Prunus domesticus*, *Prunus armenica*, *Prunus avis*, *Prunus cerasus*, *Juglans regia* și *Malus domestica*.

Vegetația arborescentă este reprezentată prin oubinia *pseudoacacia*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Licium vulgare* și *Berberis vulgaris*.

Vița de vie se întâlnește foarte rar. Vegetația ierboasă spontană este alcătuită din specii caracteristice condițiilor de silvostepă.

În luncă întâlnim un covor de specii mai iubitoare de apă și mai bine dezvoltate. Aici întâlnim *Dactylis glomerata*, *Agropyrum repens*, *Melilotus albus*, *Melilotus officinalis*, *Medicago lupulina*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Vicia craca*.

Deasemeni în luncă se întâlnesc *Lotus corniculatus*, *Galium moluga*, *Hordeum murinum* și pe locurile mai umede *Mentha pullegium*, *Mentha longifolia*, *trifolium fragiferum* și chiar *Pragmites communis*.

În Câmpia Mureșului se întâlnesc *Centaurea cyanus*, *Lepidium draba*, *Cychorium inthibus*, *Delphinium consolida*, *Polygonum aviculare* și *Inula britanica*.

În culturile din Câmpia Mureșului întâlnim: *Cyrsium arvense*, *Polygonum convolvulus*, *Rubus caesius*, *Matricaria chamomila*, *Matricaria inodora*, *Sinapis arvense*, *Setaria viridis*, *Amaranthus retroflexus* și *Lolium perene*.

3. Solurile

În funcție de influența și acțiunea în timp, a complexului de factori pedogenetici, (relief, roca, climă, hidrologie) cât și datorită intervenției omului începută odată cu înălțarea primelor movile, ori valuri de pământ, și continuând cu lucrările hidropedo ameliorative începute cu circa 250 de ani în urmă.

În cadrul perimetrelor cercetate, procesele de formare a solurilor au cunoscut o dezvoltare și intensitate diferită al căror rezultat sunt diferitele tipuri genetice de soluri (înrudite sau total diferite).

Sub influența complexului de factori naturali (clima, geologie-litologie, geomorfologie, și antropici (dsecări, drenări, nivelări, defrișări, etc) procesele de solificare au evoluat în direcția specifică zonelor cu relief relativ tânăr, pe un substrat litologic constituit din materiale argiloase fine, invelisul de sol specific perimetrului solicitat fiind reprezentat prin:

Tabelul 3.1

LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL ȘI/SAU TEREN (TEO)

Nr. TEO	Denumirea unității de sol (și formula)	Textura		Roca mama	Relief	Adâncime apa freatică (m)	Proba
		în Ap	alte oriz				
1.01	Faeziom argic, cu textura lut argilos mediu / argilă lutoasă pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu foarte fine, cu apa freatică între 2-3 m	TT	AL	materiale fluviale necarbonatice mijlociu foarte fine	Plan undulat	2-3 m	1
2.1	Faeziom argic, stagnogleizat slab, cu textura lut argilo-prăfos / lut argilos mediu, pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu fine, cu apa freatică între 1-2 m	TP	TT	materiale fluviale necarbonatice mijlociu fine	Plan depresionat	1-2	2

4. Bonitarea terenurilor agricole

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere, dezvoltare și rodire a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate (pretabilitate) a acestora pentru anumite culturi (sau categorii de folosință), prin intermediul unui sistem de indici tehnici și note de bonitare.

Ca atare bonitarea determină de câte ori un teren este mai bun decât altul, având în vedere fertilitatea lui, oglindită prin producțiile pe care le asigură.

Cantitatea de recoltă se obține la unitatea de suprafață, deci productivitatea plantelor agricole, depinde de întregul ansamblu al condițiilor de mediu, precum și de influența omului care poate modifica în bine factorii naturali sau însușirile plantei în așa fel încât să valorifice cât mai bine condițiile naturale.

Obiectul bonității îl constituie pământul, terenul, care va fi astfel divizat încât fiecare suprafață de teritoriu luat în considerare să fie cât mai omogenă sub aspectul manifestării tuturor condițiilor de mediu și al factorilor de vegetație. Aceste porțiuni de teritoriu au fost denumite unități de teren (U.T.) sau teritorii ecologic omogene (T.E.O.) și ele reprezintă celulele elementare ale spațiului de manifestare cu însușiri specifice și distincte față de suprafețele vecine.

Metodologia de bonitare elaborată de ICPA București, (1979, 1987) se bazează pe definirea și determinarea parametrică a condițiilor de mediu și a factorilor de vegetație asupra nivelelor de producție a plantelor cultivate cu precizarea cifrică a gradului de manifestare a ansamblului de factori și condiții ecologice.

Ea operează cu metode matematice obiectiv fundamentate și prin aceasta asigură date certe despre calitatea pământului ca mijloc de producție în raport cu fiecare tip de folosință și pentru fiecare tip de cultură în parte.

Dintre aceste condiții au fost alese în vederea aprecierii capacității de producție a terenurilor agricole cele mai importante și anume: condițiile de relief, de climă, de hidrologie, precum și însușirile fizico-chimice ale solului.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea condițiilor de mediu (din grupele menționate), care caracterizează fiecare unitate de teritoriu ecologic omogen (T.E.O.), delimitat în cadrul studiului pedologic, sau ales cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile, care se găsesc de obicei în lucrările de studii pedologice (efectuate de către OSPA teritoriale începând cu anul 1987), numiți indicatori de bonitare, și anume:

- indicatorul 3C, temperaturi medii anuale – valori corectate
- indicatorul 4C, precipitații medii anuale – valori corectate
- indicatorul 14, gleizare
- indicatorul 15, pseudogleizare
- indicatorul 16 sau 17, salinizare sau alcalizare
- indicatorul 23 A, textura în Ap (sau primii 20 cm)
- indicatorul 29, poluarea
- indicatorul 33, panta
- indicatorul 38, alunecările,
- indicatorul 39, adâncimea apei pedofreatice
- indicatorul 40, inundabilitatea,
- indicatorul 44, porozitatea totală în orizontul restrictiv
- indicatorul 61, conținutul de CaCO_3 (total pe 0-50 cm)
- indicatorul 63, reacția în Ap (sau în primii 20 cm)
- indicatorul 69, gradul de saturatie în baze în Ap sau primii 20 cm.
- indicatorul 133, volumul edafic util
- indicatorul 144, rezerva de humus în stratul 0-50 cm,
- indicatorul 181, excesul de umiditate la suprafață

La bonitarea terenurilor agricole pentru condiții naturale, fiecare indicator de mai sus, cu excepția indicatorului 69, care intervine indirect, participă la stabilirea notei de bonitare printr-un coeficient

care prezinta valori intre 1 (unu) si 0 (zero) in functie de intensitatea factorului limitativ (1= foarte favorabil, 0 = nefavorabil)

Pentru fiecare indicator, la fiecare folosinta sau cultura exista tabele ce cuprind coeficientii respectivi .

Pentru o buna parte din indicatori, exista un singur tabel ce cuprinde coeficientii specifici, iar pentru cealalta parte, sunt prevazute doua sau mai multe serii de coeficienti in functie de legaturile de interdependenta care sunt stabilite intre unii factori .

Astfel, pentru precipitatiile medii anuale, exista mai multe seturi de coeficienti in functie de valorile temperaturilor (sub 8⁰ C, intre 8.1-10⁰ C, si peste 10.1⁰ C), pentru gleizarea solului exista un set pentru conditiile naturale si alt set pentru incintele desecate si/sau drenate, pentru textura solului in functie de porozitate, pentru adancimea apei freatice in functie de precipitatii, textura solului in sectiunea de control (23 B) si conditiile de manifestare (naturale sau drenate), pentru porozitate in functie de textura, pentru reactia solului in functie de gradul de saturatie in baze, pentru volumul edafic in functie de valorile precipitatiilor medii anuale corectate, si pentru rezerva de humus in functie de textura solului in Ap .

Nota de bonitare pe folosinte si culturi se obtine inmultind cu 100 produsul coeficientilor celor 17 indicatori care participa direct la stbilirea notei de bonitare :

$$Y = x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_{17}$$

in care Y - nota de bonitare

$x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_{17}$ - valorile celor 17 indicatori .

De exemplu, daca toti indicatorii au valoarea 1, prin produsul lor se obtine
 $1 \times 100 = 100$ puncte .

Daca un singur indicator are valoarea 0, nota de bonitare va fi zero.

Prin aceasta metodologie se stabilesc note de bonitare pentru principalele culturi si categorii de folosinta (GR, OR, PB, FS, CT, SF, SO, MF, IU, IF, CN, LU, TR, LG) cum sunt ele prezentate in tabelul 4.1. :

Tabelul 4.1

Principalele culturi si categorii de folosinta

PS = pasune	CS = cais	PB = porumb	IU = in ulei
FN = fanete	PC = piersic	FS = floare soarelui	IF = in fuior
MR = mar	VV = vie vin	CT = cartof	CN = canepa
PR = par	VM = vie masa	SF = sfecla	LU = lucerna
PN = prun	GR = grau	SO = soia	TR = trifoi
CV = cires, visin	OZ = orz	MF= mazare fasole	LG = legume

Nota de bonitare pentru categoria de folosinta *livezi* se calculeaza ca medie aritmetica a celor sase specii pomicole, iar pentru *vii*, a celor doua specii .

Pentru categoria de folosinta *arabil*, nota de bonitare naturala reprezinta media aritmetica a notelor de bonitare a patru culturi cu favorabilitatea cea mai mare pe unitatea de teren.

Clasele de calitate (fertilitate) vor fi cele prevazute mai jos, respectiv:

- clasa a I a de la 81 –100 puncte ,
- clasa a II a de la 61-80 puncte,
- clasa a III a de la 41 –61 puncte ,
- clasa a IV a de la 21 – 40 puncte ,
- clasa a V-a de la 1 –20 puncte.

La solicitarea societății **G.B. COMPANY EUROPE SRL** cu sediul în mun. Arad. B-dul Revoluției, nr. 89, jud. Arad, baza de date aflată în arhiva O.S.P.A Arad a fost completată cu date noi culese din teren. În baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) și prelucrate în conformitate cu Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice elaborate de către I.C.P.A. București în anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 și vol. II pag. 30- 66) și Ord. MADR 362/2021, pentru învelișul de sol reprezentat prin:

US 1.01 - Faeziom argic, cu textura lut argilos mediu / argilă lutoasă pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu foarte fine, cu apa freatică între 2-3 m, a fost obținută o notă de bonitare de **68 de puncte** pentru categoria de folosință "ARABIL" fiind încadrată în **clasa a II a** de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosință menționată.

US 2.01 - Faeziom argic, stagnogleizat slab, cu textura lut argilo-prăfos / lut argilos mediu, pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu fine, cu apa freatică între 1-2 m, a fost obținută o notă de bonitare de **67 de puncte** pentru categoria de folosință "ARABIL" fiind încadrată în **clasa a II a** de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosință menționată.

Tabelul 4.2

Legendă – Valorile indicatorilor

U.S.	3C	4C	14	15	16	17	23A	23B	29	33	34	38	39	40	44	50	61	63	69	133	144	181	271
1.01	11,5	650	0	0	0	0	52	61	02	01	0	0	07	0	25	1	0	6,1	75	175	180	0	20
2.01	11,5	650	0	2	0	0	53	52	02	01	0	0	07	0	25	1	0	6,1	75	175	180	0	20

Note de bonitare ale U.S.-urilor pentru ARABIL

Tabelul 4.3

U.S.	TIP-SUBTIP	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	AR
1.01	FZ ar	81	72	72	72	52	59	65	72	68
2.01	FZ ar	81	72	72	72	52	59	59	72	67

Nota medie ponderată a bonității pentru ARABIL

Tabelul 4.4

U.S. 1.01	68 (NB) X 85 % (respectiv 16830 mp) = 57,80 puncte
U.S. 2.01	67 (NB) X 15 % (respectiv 2970 mp) = 10,05 puncte
TOTAL	67,85 = 68 puncte

5. Concluzii

În cadrul lucrării "Studiul pedologic și agrochimic de încadrare în clase de calitate" s-a urmărit asigurarea fondului de informații privind resursele pedoclimatice existente pe baza documentației pedologice prezente precum și acele acumulate în timp de către OSPA Arad (studii pedologice și studii agrochimice) în scopul fundamentării celor mai corespunzătoare măsuri practice de valorificare rațională a potențialului agroeconomic și de asigurare a productivității viitoare. Astfel, în lucrarea de față după o prezentare a cadrului natural (relief, litologie, hidrografie, clima, vegetație, influențe antropice) pentru a putea explica fenomenele ce au loc în sol cât și modul în care aceste fenomene și procese pot fi influențate de către om în activitatea sa de producător agricol au fost urmărite două laturi distincte ale activității de producție agricolă prezentându-se pentru fiecare unitate de sol și teren principalele caracteristici fizico-chimice, date ce sunt însoțite de analizele chimice.

Conform datelor noi culese din teren în baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) și prelucrate în conformitate cu Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice elaborate de către I.C.P.A. București în anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 și vol. II pag. 30- 66) și Ord. MADR 362/2021, pentru suprafața cartată în suprafață de **19800 mp** a fost identificat două unități de sol, obținându-se un punctaj de **68 puncte** fiind încadrat în **CLASA a II-a**, pentru categoria de folosință **ARABIL**.



Nr.1164/01.04.2024
F-AA-2

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr.11 din 01.04.2024

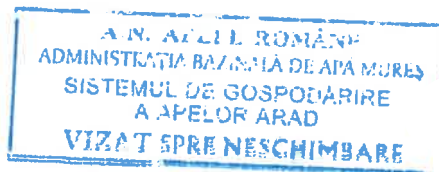
Privind proiectul: „ Ansamblu rezidențial- Locuințe individuale: izolate, cuplate si/sau înșiruite, cu amenajările aferente” faza P.U.Z si R.L.U.

Municipiul Arad, jud. Arad

Cod cadastral: IV-1.000.00.00.00.00.

1. DATE GENERALE:

- **Solicitantul avizului:** S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. jud. Arad, mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 89, corp A, et.1, ap. 1-a/VIII, tel : 0723563539, CUI 11660703 , J2/166/07.04.1999.
- **Adresa de înaintare:** F.N. /20.02.2024, înregistrată la Administrația de Apă Mureș, S.G.A. Arad, sub nr. 1164 din 20.02.2024
- **Proiectant general:** S.C. TARA PLAN S.R.L., CUI RO18832512, O.R.C.: J02/1251/2006, Tel. 0749111572, str. Tudor Vladimirescu, nr.15/A, CP 310010 Arad;
- **Proiectant de specialitate:** S.C. DEMETRA MILORAD CO S.R.L. - loc. Satu-Mare, nr.371, jud. Arad, tel 0721-192916, office@demetramilorad.ro, având Cert. de atestare nr.10/27.10.2021 emis de Ministerul Apelor si Pădurilor ;
- **Beneficiari:** S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;
- **Investiție:** Investiție nouă;
- **Forma de proprietate:** Capital privat;
- **Amplasam. punct lucru:** Amplasamentul este situat adiacent în partea de vest străzii Ștefan Zarie, pe direcția nord-sud cu DJ 682, care străbate Cartierul Sânicolau Mic, identificat prin CF 362611 Arad;
- **Clasa de importanță** În conf. cu STAS 4273-83, clasa de importanță a construcției este IV, iar categoria de importanță a obiectivului este 3-4.
- **Accesul la amplasament** Se face din strada Ștefan Zarie, pe direcția nord-sud cu DJ 682, care străbate Cartierul Sânicolau Mic.
- **Bazin hidrografic:** Bazin Hidrografic Mureș, râu Mureș, mal stâng, cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00.;
- **Corp apă subterană:** -freatic ROMU20/Conul aluvial Mureș (Pleistocen sup. - Holocen);
-de adâncime ROMU22/Conul aluvial Mureș (Pleistocen inf. - Holocen);
- **Corp apă de suprafață:** RORW4.1_B10/Mureș conf. SOIMOS- conf. Zădârlac;
- **Categoria corpului de apă:** CAPM;
- **Tipologie corp de apă:** RO10a;
- **Stare ecologica/potențial ecologic:** BUN;
- **Stare chimica:** BUNĂ;
- **Capacități:** -suprafața teren 19.800 mp
-31 de parcele; -93 locuitori;
- **Regim de funcționare:** -personal angajat: 1 schimb/zi



2.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII:

2.1. Scopul investiției

Scopul investiției este ” Ansamblu rezidențial- Locuințe individuale: izolate, cuplate si/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, cu dotările aferente care ajută la creșterea calității zonei.

2.2. Situația actuală

Terenul supus reglementării este terenul aferent CF 362611 Arad, este situat în partea de vest a străzii Ștefan Zărie a municipiului Arad și are suprafața de 19.800 mp, constituind proprietatea privată a S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., folosință actuală ca teren arabil, aflat în extravilanul localității Arad, jud. Arad.

ADMINISTRAȚIA BAZINULUI DE APA MUREȘ
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR ARAD

2.3. Vecinătățile:

- la N - drumul de exploatare De 2802/1 - domeniu public al Municipiului Arad - și terenuri agricole proprietatea privată situate în extravilan;
- la V - proprietate privată având funcțiunea de unități agricole;
- la S - drumul de exploatare De 2802 - domeniu public al Municipiului Arad - și terenuri agricole proprietatea privată situate în extravilan;
- la E - Str. Ștefan Zărie - domeniu public al Municipiului Arad - și terenuri proprietate privată având funcțiunea de zonă de activități productive și servicii de depozitare;

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

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

Proiectul analizat nu influențează schema directoare de amenajare și management al Bazinului Hidrografic Mureș. Incinta propusă reglementării este zona unui teren extravilan, cu interdicție prin PUG Arad de construire, până la elaborarea P.U.Z.

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

Pentru această investiție există:

- Certificat de urbanism nr. 275 din 09.02.2022, cu prelungire valabilitate de la data 09.02.2024 până la 09.02.2026, emis de către primăria municipiului Arad, jud. Arad;
- Extras de carte funciara, nr. 362611, din 19.02.2024;
- Aviz CAA nr. 27845 din 03.01.2024, că:
 - are în exploatare rețele publice de alimentare cu apă potabilă ;
 - nu are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră;
- Aviz de oportunitate, nr. 47/27.09.2023, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Cerere nr. 27845/23.11.2023 în vederea obținerii avizului pentru amplasament, faza D.T.A.C, către C.A.A., pentru bransament, asigurare utilități și racord de canalizare la rețeaua de apă;

4.Organizarea edilitară a unei suprafețe totale de 19.800 mp, care cuprinde:

- Bilanț teritorial incinta reglementată:

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 19.800 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	19,800.00	100.00%	0.00	0.00%
Zonă locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite - PROPUS	0.00	0.00%	15,701.00	79.30%
Zonă căi de comunicație (străzi de incintă, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUS	0.00	0.00%	3,258.00	16.45%
Zonă verde compactă - PROPUS	0.00	0.00%	758.00	3.83%
Zonă tehnico-edilitară - PROPUS	0.00	0.00%	84.00	0.42%
TOTAL GENERAL	19,800.00	100.00%	19,800.00	100.00%

- Indicatorii urbanistici propuși în incinta reglementată:

Zonă rezidențială	
POT max = 40,00 %	
CUT max = 1,20	
Regim de înălțime: max. S/D+P+1E	
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m	
Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	
Anexe gospodărești: max. S+P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m	
Spații verzi de incintă = min. 35%	

4.1. Descrierea obiectivelor P.U.Z. - ului:

Incinta propusă spre reglementare, are suprafața de 19.800 mp,

Prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește introducerea în intravilan, stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția investitorului armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea de reglementări privind rețelele edilitare existente pe amplasament;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică următoarea zonă funcțională principală (dominantă):

- L - zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime;
- CC - zonă căi de comunicație;
- SV - zonă spații verzi amenajate;
- TE - zonă tehnico-edilitară;

ADMINISTRAȚIA ROMÂNĂ
ADMINISTRAȚIA BAZINULUI DE APA MARE
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE
A APELOR ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

5. Alimentarea cu apă

5.1. Alimentarea cu apă de la rețea în sistem centralizat

Pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială și de servicii, se va extinde rețeaua de distribuție municipală existentă în zona amplasamentului conform soluției tehnice emisă de administratorul rețelei. Zona studiată se va racorda la rețeaua publică existentă din lungul străzii Ștefan Zărie, la conducta de distribuție existentă PE-ID, De=125mm.

5.2. Alimentarea cu apă din foraje

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

5.3 Cerința de apă

Cerința de apă estimată pentru zona studiată:

Scop	Sursă de apă - de la rețea de distribuție existentă / foraj individual							
	Q _{zi} minim		Q _{zi} mediu		Q _{zi} maxim		Q _{orar} maxim	
	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/h	l/s
Nevoi gospodărești,	1,87	0,022	13,81	0,160	18,65	0,216	0,93	0,257
Întreținere / foraj individual	0	0	11,05	0,128	11,05	0,128	0	0
TOTAL	1,87	0,022	24,86	0,288	29,70	0,344	0,93	0,257

Pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială și de servicii, se va extinde rețeaua de distribuție a localității, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei de distribuție existentă actualmente pe strada Ștefan Zarie, PE-ID, De 125mm. Extinderea propusă în zona studiată se va realiza prin conducte de distribuție din polietilenă PE-ID, Dn 50mm ...100mm, montate îngropat în zona drumurilor comune de incintă propuse pe pat de nisip sub adâncime de îngheț (80 cm). Până la cedarea în domeniul public a rețelei de incintă propusă, aceasta va funcționa printr-un cămin cu contor general, care se va desființa ulterior cedări.

Pe rețeaua de distribuție propusă vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare. Branșamentele vor dispune de contorizarea individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie amplasate pe zonele comune din dreptul fiecărei gospodării.

Branșamentele individuale se vor realiza din conducte de PEHD, PN 6bar, Dn32mm, cu contorizare individuală, fiind prevăzut câte un cămin de apometru pentru fiecare gospodărie, amplasate în dreptul gospodăriilor în domeniu public. Fiecare cămin va fi dotat cu robinete de închidere, filtru de impurități și apometru DN 25. Este recomandată și montarea și unui robinet de concesiune îngropat pe conducta de branșament a fiecărui înainte de căminul de branșament.

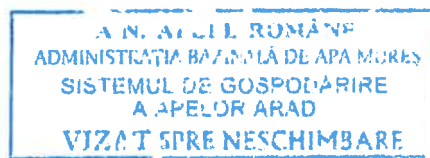
5.4. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor:

Rețeaua de apă pentru incendiu - debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei rece pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

Conform normativului P118/2 din 2013 art 6.1 (1) rețelele de apă din centre populate trebuie echipate cu hidranți exteriori. Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei. Se vor amplasa astfel hidranți exteriori de incendiu DN 80 la distanțe de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de $Q_{ie}=5,00$ l/s.

5.5. Utilizarea apei:

- în scop potabil
- în scop igienico-sanitar;
- pentru irigarea spațiilor verzi;



6. Apele uzate

Apele uzate menajere provenite de la clădirile rezidențiale propuse se vor colecta printr-o rețea de canalizare menajeră propusă în incinta zonei studiate și se vor evacua în rețeaua municipală din zona, mai exact în canalul menajer existent la intersecția străzilor Ștefan Zarie cu strada Nucului PVC, Dn 250mm.

6.1. Volumul de apă uzată estimat pentru zona studiată:

Scop	Apă uzată în limitele NTPA 002/2005							
	$Q_{uzi\ minim}$		$Q_{uzi\ mediu}$		$Q_{uzi\ maxim}$		$Q_{uoraz\ maxim}$	
	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/h	l/s
Apă uzată menajeră	1,87	0,022	13,81	0,16	18,65	0,216	0,93	0,257
TOTAL	1,87	0,022	13,81	0,16	18,65	0,216	0,93	0,257

7. Apele pluviale

Apele pluviale provenite de pe clădirile rezidențiale sunt considerate ape convenționale curate și pot fi evacuate în zonele verzi din parcelele individuale care compun zona studiată.

Apele pluviale rezultate pe platformele carosabile (parcări, drumuri) sunt considerate ape impurificate cu nămol și hidrocarburi și vor fi evacuate în canalizarea pluvială din zonă, mai exact în canalul pluvial existent la intersecția dintre străzile Ștefan Zarie cu strada Nucului, PVC, Dn 500mm existent.

Presupunem suma precipitațiilor anuale pentru zona Arad = 680 l/mp an.
Suprafețele de pe care se colectează apele de precipitații sunt:
-Construcții $S_1 = 10290,00$ mp;
-Platforme carosabile, pietonale $S_2 = 3260,00$ mp;
 $S_{\text{tot calc}} = 13550$ mp
 $Q_{\text{pl calc}} = 13550 \times 680 = 9.214.000$ l/an = 9.214mc/an = 9,21 mii mc/an.

8. Condiții de calitate ale apelor uzate evacuate

Apele uzate menajere și apele uzate, care se deversează în rețeaua de canalizare, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005.

Apele pluviale deversate pe spațiul verde se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

*

Obligații:

1. La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerul Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodărirea apelor, faza de proiectare D.T.A.C. + P.th.

2. La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic, în baza căruia se poate aviza execuția unui foraj în freatic.

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

Prezentul act nu scutește beneficiarul investiției de obținerea celorlalte avize/avize/autorizații legale în vederea promovării lucrărilor de investiții.

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

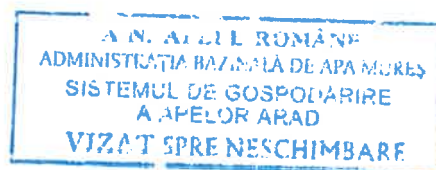
În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

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

Un exemplar din documentație, șampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din actul de reglementare.

Cu respect,
Director S.G.A.
Ing. DUNAYETE AMALIA PATRICEA

Șef birou S.G.A.
Ing. Popescu Codruța



ÎNTOCMIT,
Ing. Tamarjan Ion



MUNICIPIUL ARAD

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



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.5526/Z1/01.02.2024

Către,

S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.
ARAD,B-DUL REVOLUTIEI nr.89

Referitor la lucrarea „ELABORARE PUZ ȘI RLU:ANSAMBLU REZIDENȚIAL-LOCUIȚE INDIVIDUALE IZOLATE,CUPLATE,ȘI/SAU ÎNSIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE ”ARAD, EXTRAVILAN , CF 309708 ARAD beneficiar: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.5526/23.01.2024, 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.5275 din 09.02.2022;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Semnata digital de către:

Liliana Florea

Data: 05.02.2024 07:16:30

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Gaina Ovidiu	membru	Semnata digital de către: Cristina Moisescu Data: 01.02.2024 09:47:30
George Stoian	membru	Semnata digital de către: George Stoian Data: 01.02.2024 08:56:25



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
Filiala teritorială de I.F. Arad

Str. Toth Sandor nr. 6-D
Codul 310132
CIF RO 29275212

Tel: 0257/280955
Fax: 0257/281915
E-mail: arad@anif.ro



Nr.15...../.....30.01.2024.....
Către: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.
Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr. 337 din 13.12.2023, în vederea obținerii avizului ANIF pentru PUZ privind lucrarea „**Plan urbanistic zonal** - Ansamblu rezidențial-locuinte individuale- isolate, cuplate si/sau insiruite cu amenajari aferente”, conform certificatului de urbanism nr.275/09.02.2022, teren situat în extravilanul municipiului Arad, județul Arad, în suprafață de 19800 mp, conform C.F. 309708, vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Director
Nitoiu Daniel

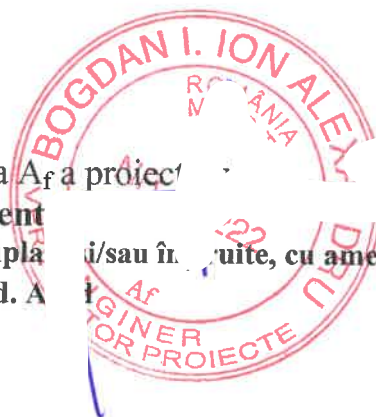


Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

Nr. 31681/30.11.2023

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului
STUDIU GEOTEHNIC pentru
„Ansamblu rezidențial-locuințe individuale izolate, cuplate
și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, Arad, CF 309708, jud. Arad
Faza DTAC+PT



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
- Beneficiar: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.
- Amplasament: Arad, CF 309708, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 30.11.2023

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

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

STUDIU GEOTEHNIC

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

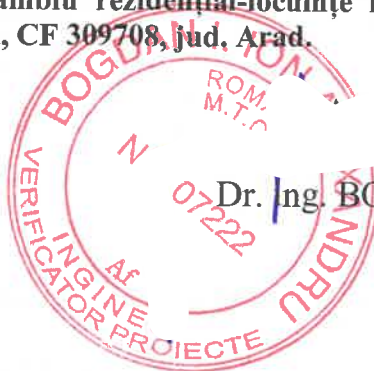
4. Observații și recomandări

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

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, Arad, CF 309708, jud. Arad.

Am primit,
INVESTITOR



Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONE and cerintele esentiale: REZISTENTA SI STABILITATEA
TERENULUI DE FUNDARE A
... INSTRUIRII ...

Cod numeric personal: _____

Cod numeric personal: _____

Profesie: INGINIER

Comisia de examinare Nr. 15
(A.F.)

ATTEST

Secretary, TFO2025C

Director
**CHRISTIAN-PAUL
STAMATIADIS**

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**
 în domeniile: **TOATE DOMENIILE (AF)**

Semnătura titularului

Data eliberării: 26.07.2006

Prezentă legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesională emis în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Seria. B Nr.

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

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



STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Ansamblu rezidențial-locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”

Arad, CF 309708, jud. Arad

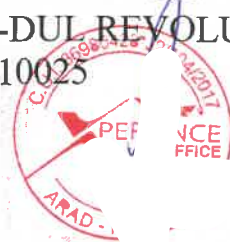
NR.169/2023

BENEFICIAR:

S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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



Noiembrie
2023



STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Ansamblu rezidențial-locuințe
individuale izolate, cuplate și/sau
înșiruite, cu amenajările aferente”**

Arad, CF 309708, jud. Arad

NR.169/2023

BENEFICIAR:

S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

ADMINISTRATOR: ING. **RIAN PERI**



**Noiembrie
2023**



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



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

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



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.



PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, Arad, CF 309708, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificador proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Ansamblu rezidențial-locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”

Arad, CF 309708, jud. Arad



1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”. Amplasamentul este situat în Arad, CF 309708, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;

- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad

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

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, CF 309708, jud. Arad.

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

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

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

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

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

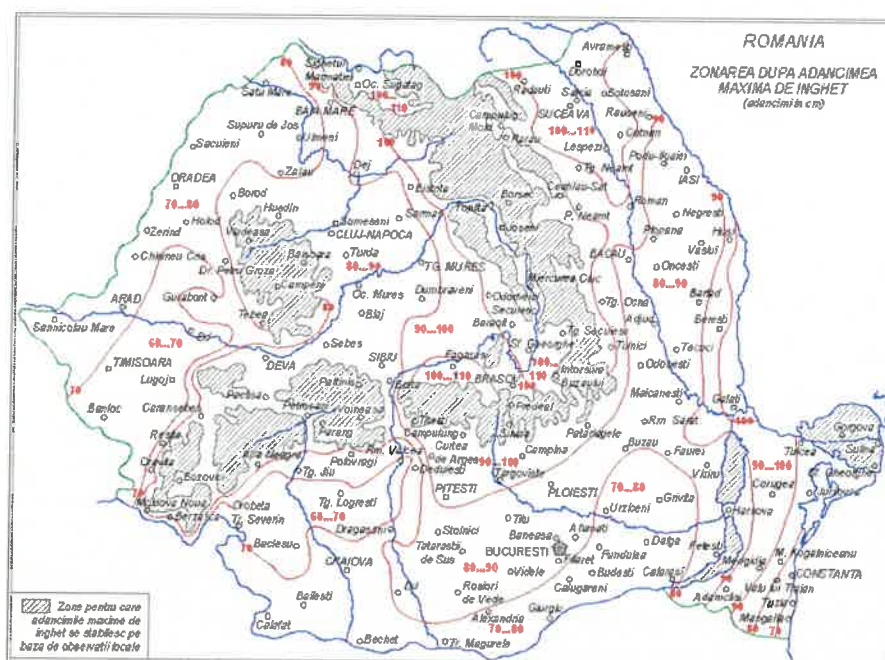
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Giurgeu, la 1350 m altitudine, de pe versantul sud-vestic al Muntelui Negru în apropierea Vârfului Fagului, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

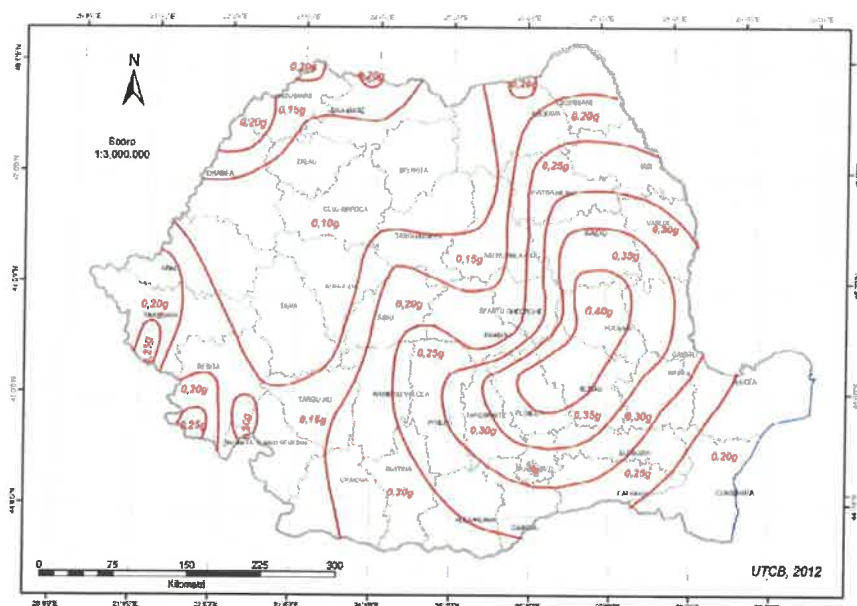
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

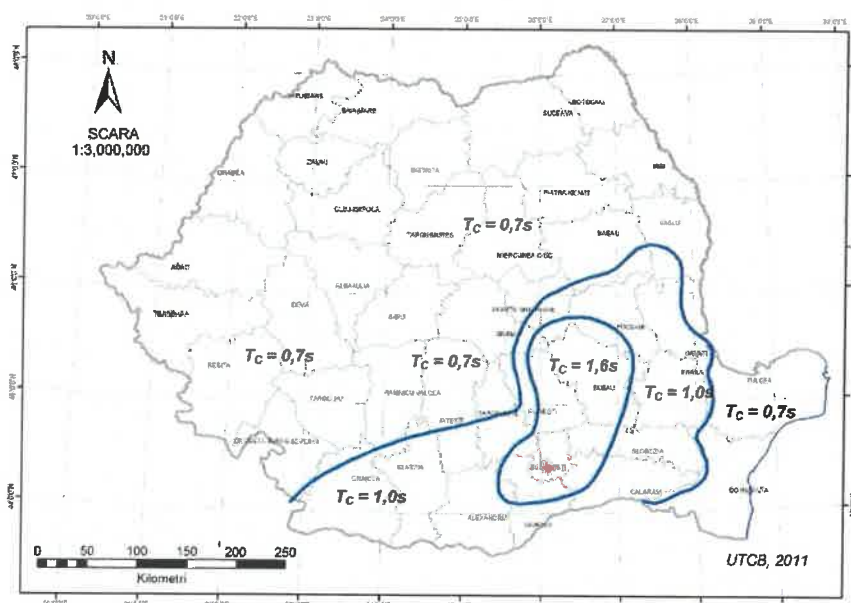
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat “Sărăcilă”, în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei zonei



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20 \text{ g}$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, conform figurilor de mai sus.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

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

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

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

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat

CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-2,10 m – Argilă, maroniu cărămizie, tare;
- 2,10 m...-4,00 m – Argilă, cărămizie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

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

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

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,63$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 39,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 15,6 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 30,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,12$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$. |

5. APA SUBTERANĂ

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

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

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

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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

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

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

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

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,63$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 39,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 15,6 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 30,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,12$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$ |

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

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 285,00 \text{ kPa};$$

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

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

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

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

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

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

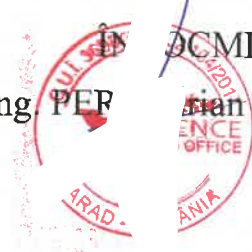
6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

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

VERIFICAT A
Dr. ing. BOCA AN Ion Alex



COMIT
Ing. PERIAN Călin



ANEXA 1

Şantierul: Arad, CF. 309708, Jud. Arad
Pozitia: CONFORM PLANULUI DE SITUAŢIE
Executant foraj: S.C. Xperience 3d Office S.R.L.
Beneficiar: SC GB COMPANY EUROPE SRL

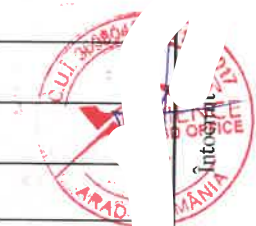
Început la : 14.11.2023
Terminat la : 14.11.2023

Terminat la : 14.11.2023

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratifi- cației	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba adâncimea		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Greutatea volumică γ kN/mc	Indicele porilor e -	Porozitatea n %	Umiditatea naturală w %	Limita superioară de plasticitate w _L %	Limita inferioară de plasticitate w _P %	Indice de plasticitate I _p %	Indice de consistență I _C -	Grad de îndesare I _D -	Modul edometric M ₂₋₃ kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	Coeziunea specifică c kPa	Rezistența la penetrare con R _{pe} daN/ cm ²	
		adân- cimea	grosimea probei	nr.	borcan		ștuț	Pietriș mare 20...70 mm %	Pietriș mic 2...20 mm %	Nisip 0.05...2 mm %	Praf 0.005...0.05 %	Argilă < 0.005 mm %														
Sol vegetal		-0.30	0.30																							
Argilă, maroniu cărămizie, tare		-2.10	1.80	1T	-1.00				1	42	57	18.8	0.63	39.0	15.6	49.8	19.2	30.6	1.12			10500	16.0	44.0		
Argilă, cărămizie		-4.00	1.5																							

ARAD

15.11.2023



Verificat

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

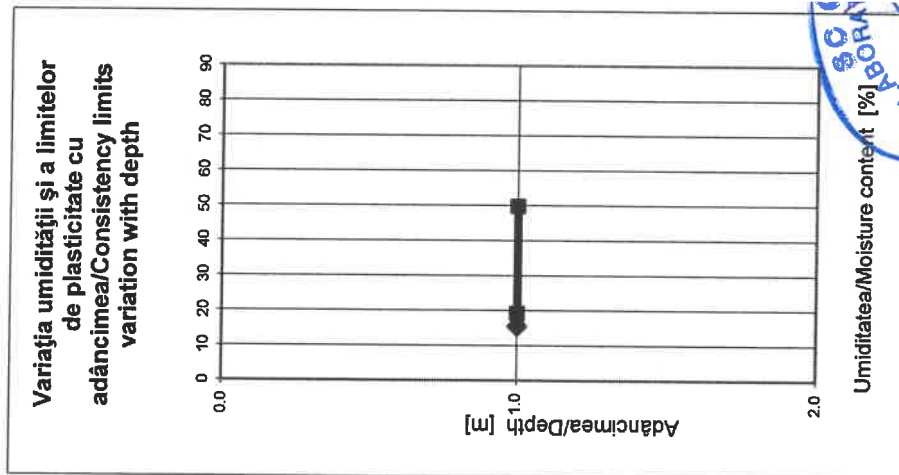
Arad, CF 309708
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 1112 / 24.11.2023

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No. 2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------

Pb 1	154.0	138.2	36.8	15.6
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAȘ





S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

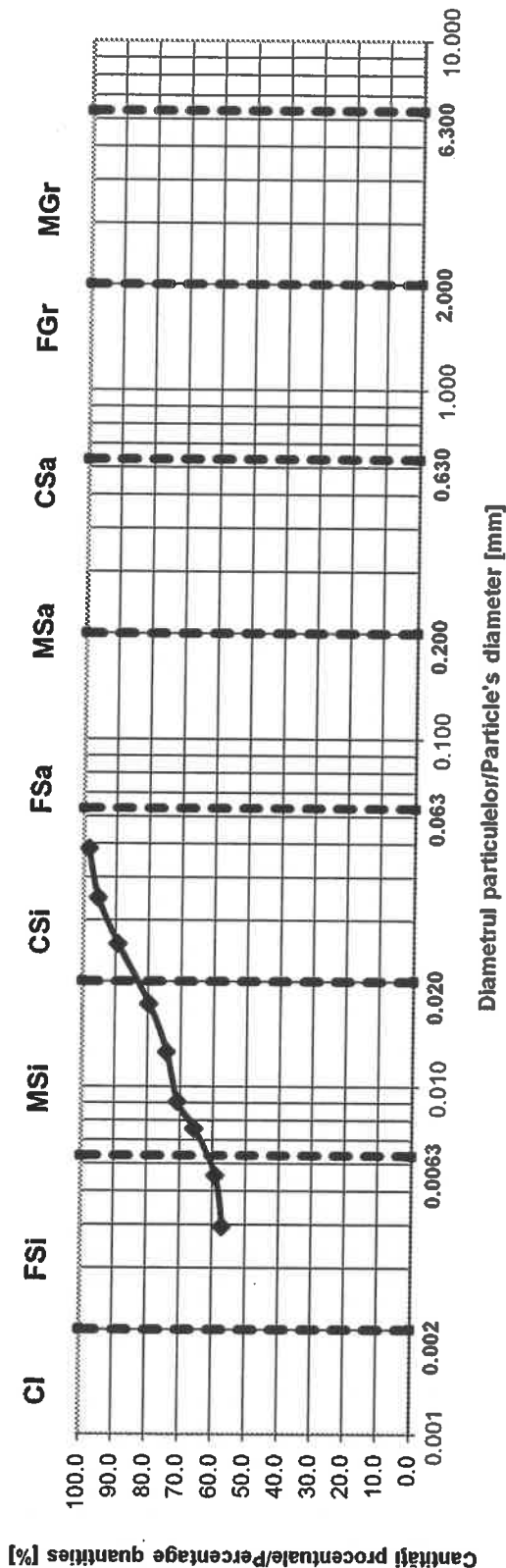
Arad, CF 309708
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 11113 / 12-11-2013

DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ⁻² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0282	28.2	28.7	1.05695	29.7570	0.0885	7.242	0.0483	98.3
1'	60	1.0273	27.3	27.8	1.05695	28.8570	0.0885	7.548	0.0349	95.4
2'	120	1.0254	25.4	25.9	1.05695	26.9570	0.0885	8.194	0.0257	89.4
5'	300	1.0224	22.4	22.9	1.05695	23.9570	0.0885	9.214	0.0172	79.8
10'	600	1.0207	20.7	21.2	1.05695	22.2569	0.0885	9.792	0.0126	74.4
20'	1200	1.0196	19.6	20.1	1.05695	21.1870	0.0885	10.156	0.0090	71.0
30'	1800	1.0180	18.0	18.5	1.05695	19.5570	0.0885	10.710	0.0076	65.8
60'	3600	1.0160	16.0	16.5	1.05695	17.5570	0.0885	11.390	0.0055	59.4
120'	7200	1.0153	15.3	15.8	1.05695	16.8570	0.0885	11.628	0.0040	57.2

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



CI -	57 %
FSi -	5 %
MSi -	23 %
CSI -	14 %
FSa -	1 %
MSa -	0 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

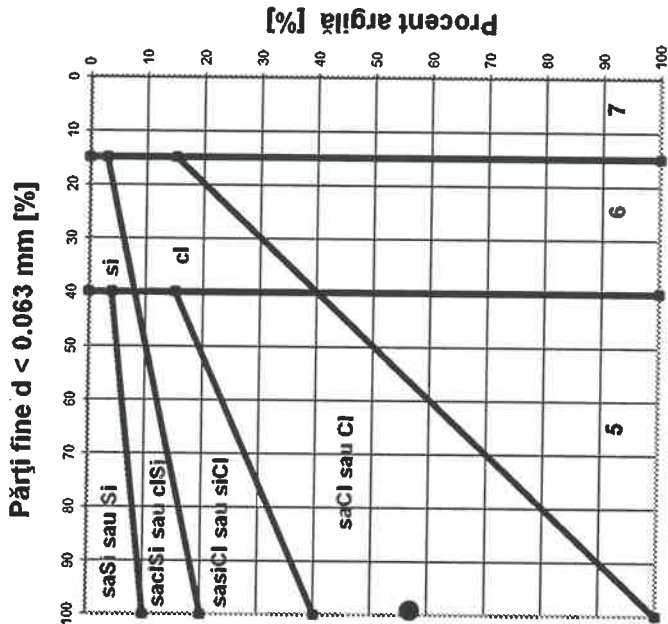
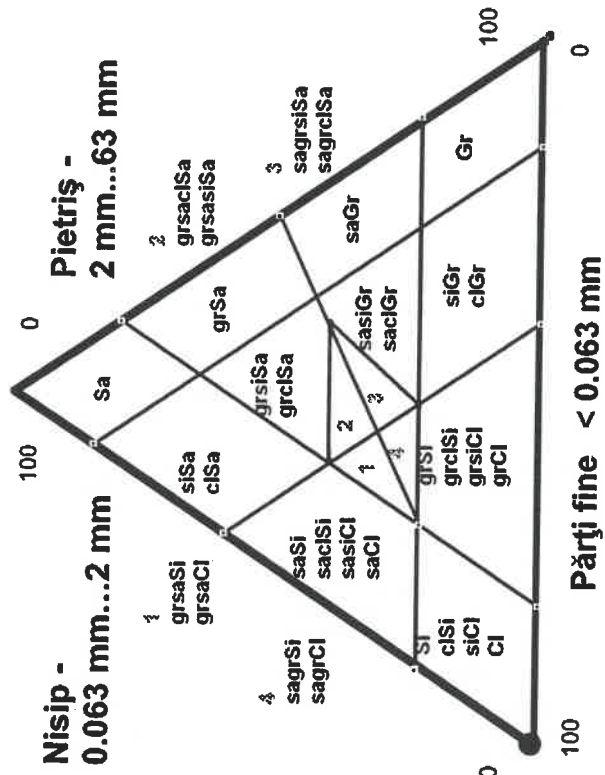
CI -	57 %
Si -	42 %
Sa -	1 %
Gr -	0 %

Total 100 %

Pământuri fine	Pământuri grosiere	Pământuri foarte grosiere
CI	Sa	
Si	FSa	
FSi	MSa	
MSi	CSa	
CSi	Gr	
	FGr	
	MGr	
	CGr	
	Nisip	
	Nisip fin	
	Nisip mijlociu	
	Nisip mare	
	Pietriș	
	Pietriș mic	
	Pietriș mijlociu	
	Pietriș mare	
	Co	
	Bo	
	Lbo	
	Bolovăniș	
	Blocuri	
	Blocuri mari	

Arad, CF 309708
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



5
Pământuri fine (praf și argilă)

6
Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE

ARGILĂ / CLAY - CI



Șef laborator: Ing. Gabriela ARV
Laborant: Corina DUMITRAȘ



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

Arad, CF 309708
Foraj nr./Boring no.: F 1

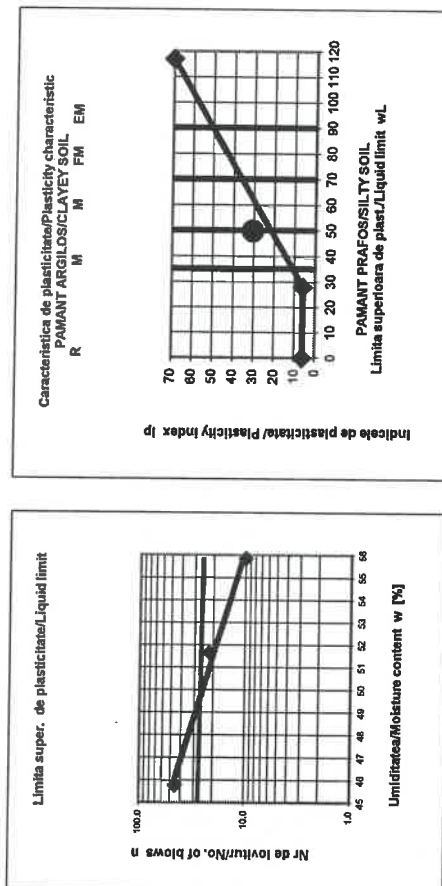
BULETIN DE ANALIZĂ nr. 1 / ANALYSIS REPORT no. 11114
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS
Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No 624/ISC-30.11.2004

Proba 1
11114 / 11.11.2013

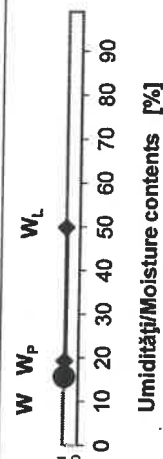
	U.M.	1	2	3
m 1	g	25.7	27.5	25.7
m 2	g	21.9	22.8	21.4
m 3	g	13.6	13.7	13.7
w	%	45.8	51.6	55.8
Nr de lovituri/No. of blows	-	45.0	22.0	10.0

	U.M.	1
m 1	g	25.4
m 2	g	23.5
m 3	g	13.6
w _p	%	19.2

$w_p = 19.2 \%$



$w_L = 49.8 \%$



$I_c = 1.12$
$I_p = 30.6 \%$

$w = 15.6 \%$

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAȘ



PO-101-01.06/8/10

ACORD

Prin prezentul acord, referitor la PUZ și RLU: "ANSAMBLU REZIDENȚIAL, LOCUINȚE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE", situat în extravilanul jud. Arad, în partea de vest a străzii Ștefan Zărie, stradă care asigură legătura pe direcția nord-sud cu drumul județean DJ 682 care străbate Cartierul Sănnicolau Mic pe direcția NV – SE, conform CF nr. 309708 Arad, proprietat privată s.c. GB COMPANY EUROPE s.r.l.

Menționăm că suntem de acord cu propunerea de relocare a cablurilor pentru transport energie electrică spre proprietățile noastre prin LES, pe traseul propus ca și „drum” în documentația de urbanism anterior menționată.

ARAD, la data de: 11.06.2024

SEMNĂTURI:



o duminică
Hoară prin Hoară

Δ - NUL FLORESCU
1 - 1

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

30.07.2024

Subsemnatul URSACHI DANIELA în calitate de/reprezentant al GB COMPANY EUROPE SRL CUI 11660703 cu sediul /domiciliul în județul ARAD municipiul/orașul/comuna ARAD satul _____ cod poștal _____ str. BDUL REVOLUTIEI nr. 89 bl. CORP A sc. _____ et. 1a - VIII ap. 1a telefon/fax 0749.111.572 email danielaursachi@gmail.com

Solicit: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

"ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE"

pentru imobilul/teren situat în județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF nr. 362611 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

Data 29.07.2024

Semnătura _____

PMA – A5 – 09

NOTĂ DE INFORMARE

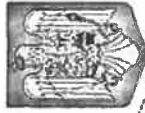
Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTITIEI

SI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL ARAD

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Fișă nr. 1 - CB COMPANY-EUROPE S.R.L.

Sediu social: ARAD - B-dul REVOLUȚIEI, Nr. 89, Bloc CORPA, Etaj L, Ap. 1-a/VIH, Județul ARAD

Activitatea principală: Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii - 6810

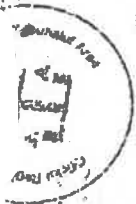
Cod Unic de înregistrare: 11660703 din data de: 16.04.1999

Nr. de ordine în registrul comerțului: J02/166/07.04.1999

Data eliberării: 02

DIRECTOR

SIMONA AURELIA JULEAN



Seria

2

Romanian Domestic Payments - Single order

Order

Customer	Reference	Execution date	Status	Signatures
E0210092	24052118300823	21.05.2024	Processing	1 of 1

Order changes

	User	Date	Time
Registration	30210238	21.05.2024	18:30:00
Last change	30210238	21.05.2024	18:30:00
1. Signature	30210238	21.05.2024	18:30:00

Details

Ordering Party	CNP
TARA PLAN SRL	12
Ordering party account	
RO14BRDE020SV18955500200	
Order Reference	Amol
2598	1,4
Details	
TAXA RUR PUZ ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILALE IN ARAD PR.19.800 MP	
BENEFICIAR GB COMPANY EUROPE SRL ARH.RU ITU ANDI A ELENA	
Beneficiary	CNP
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA	17. 32
Beneficiary account	Benef. ank
RO36TREZ70020F335000XXXX	MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul identificat prin extras CF nr. 309708 Arad, nr.cad. 4003, nr.top 370.2800/101 este amplasat in extravilanul municipiului Arad .

Regimul de actualizare/modificare:

Se va elabora PUZ si RLU care va studia compatibilitatea functiunilor din zona si posibilitatea realizarii unui ANSAMBLU REZIDENTIAL -LOCUINTE INDIVIDUALE -IZOLATE ,CUPLATE SI /SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE, pe imobilul identificat prin extrasul CF nr. 309708 Arad, nr.cad. 4003, nr.top 370.2800/101 .

PUZ si RLU se va elabora , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 . Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ; Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate , Apa canal , ENEL , DELGAZ-GRID , TELEKOM , PSI , PC , DSP , Protectia Mediului, , Politia Rutiera- Serviciul Circulatie, Consiliul Judetean Arad, Directia Generala pentru Cultura ,Culte si Patrimoniu National Cultural al Judetului Arad, MI, SRI, MAPN , Autoritatea Aeronautica Civila Romana, , Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale , Apele Romane, avizul administratorului drumului, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ; Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ ; In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ; Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic intrunita in data 27.01.2022.

Dupa aprobarea PUZ-lui și a RLU aferent se vor putea intocmi documentatiile tehnice în vederea emiterii AC.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru ELABORARE PUZ si RLU : ANSAMBLU REZIDENTIAL -LOCUINTE INDIVIDUALE-IZOLATE , CUPLATE SI /SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE**

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.

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);
 - 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 autoritatii competente pentru protectia mediului;
 - f) Dovada privind achitarea taxelor legale.
- Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Calin Bit

2
PRIMARIA
FEB. 2022

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stenana

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 203,79 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0271207 din 25.01.2022, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 01.03.2022

DIRECTOR EXECUTIV, arh. Sandra Dinulescu	SEF SERVICIU, ing. Mirela Szasz	CONSILIER JURIDIC, Liliana Pașcălu	INTOCMIT, Ing. Hoblea Simona
---	------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------

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 09.02.2024 pana la data de 09.02.2026

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

CERERE DE PRELUNGIRE 6035/2024.01.25

P. PRIMAR,

CALIN BIRNAR

VICEPRIMAR

LAZAR PAON



SECRETAR GENERAL,

CONS. J. A. ARAD REP. N. S. W

ARHITECT F,

MR. EMILIAN SORIN C. ARAD

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de 61,14 lei, conform chitanței nr. ARXWF 0271050 din 25.01.2024.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 5418 din 25.01.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 275 din 09 FEB. 2022

În scopul :
ELABORARE PUZ si RLU : ANSAMBLU REZIDENTIAL -LOCUINTE INDIVIDUALE -IZOLATE ,CUPLATE
SI /SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE

Ca urmare a cererii adresate de **GB COMPANY EUROPE SRL** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**,
municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **89**, bloc **CORP A** , sc. , etaj **1**, ap. **1.a/vIII**,
telefon , e-mail , înregistrată la nr. **5418** din **25.01.2022**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , ,
nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **309708**

TOP: **cad 4003, top 370.2800/101.**

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,

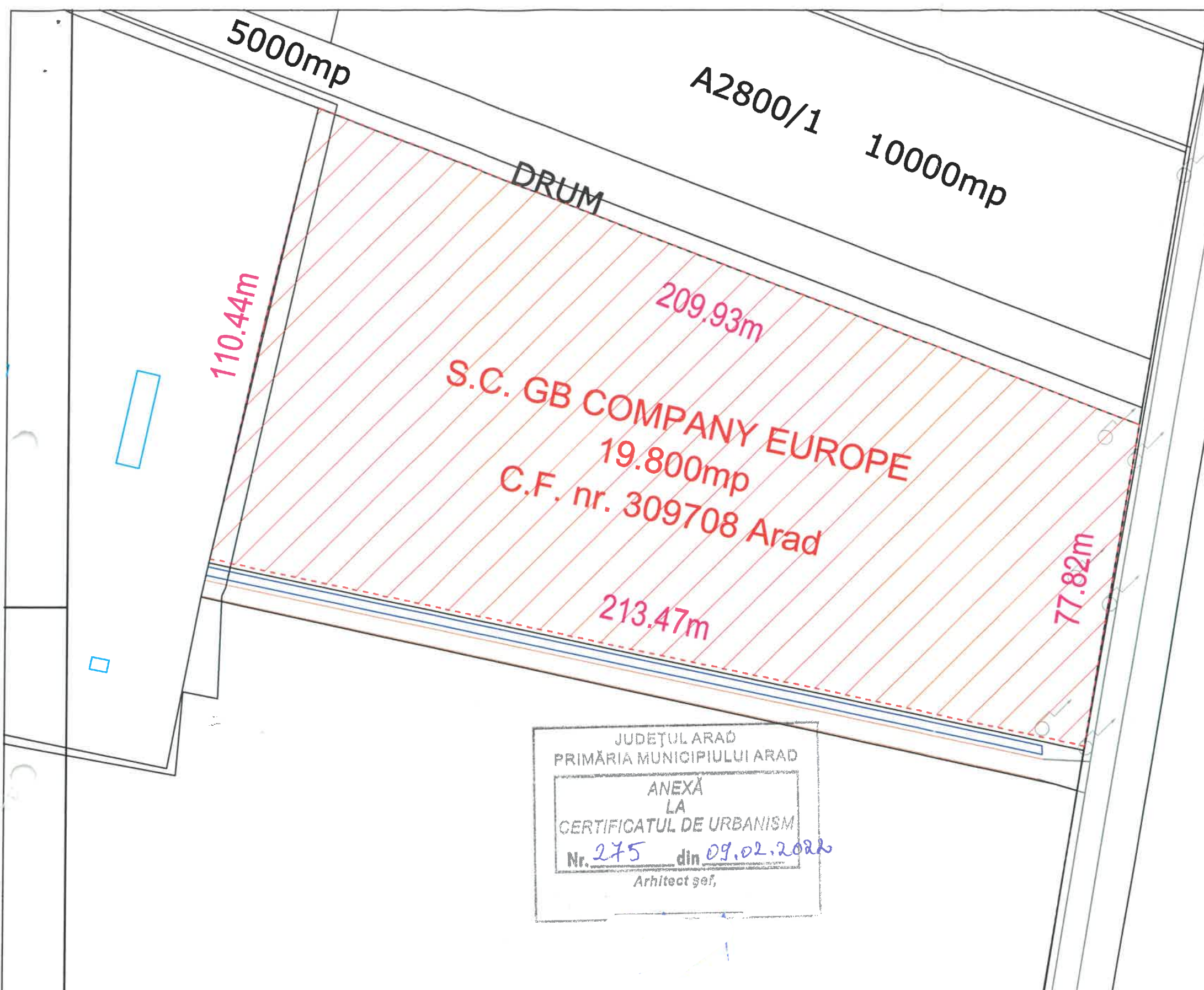
SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

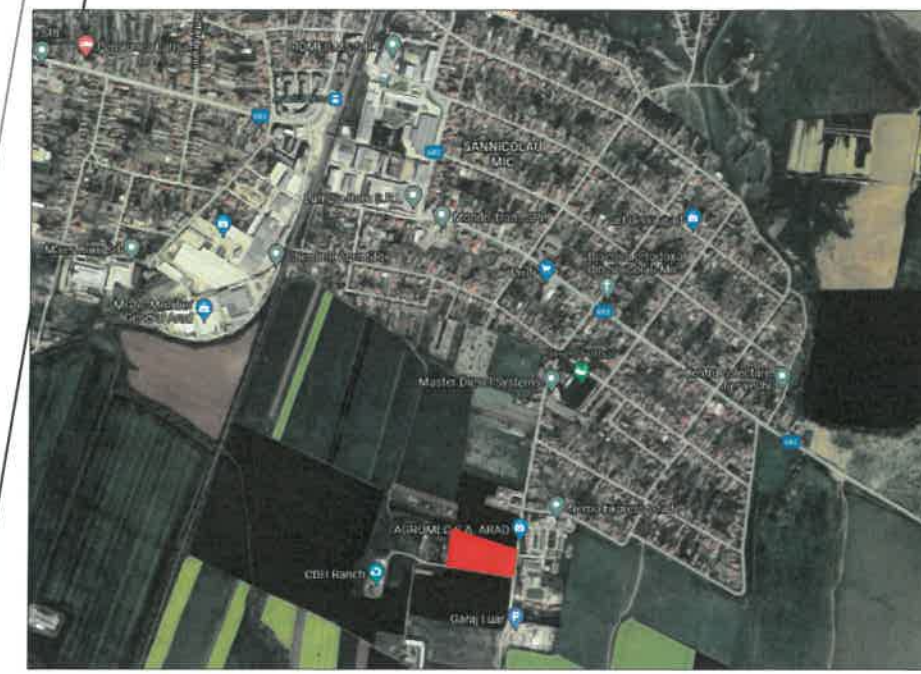
situare teren: extravilan Municipiul Arad.Terenul este delimitat in partea de est de strada Stefan Zarie.
proprietatea privata a SC GB COMPANY EUROPE SRL
suprafata terenului conform extras CF nr.309708-Arad, St=19800mp

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG si RLU aferent:-teren agricol
Se solicita: ANSAMBLU REZIDENTIAL --LOCUINTE INDIVIDUALE -IZOLATE ,CUPLATE SI /SAU INSIRUITE
CU AMENAJARILE AFERENTE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA




JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 275 din 09.02.2022
Arhitect șef,

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
6228
Andreea
TUȚU
Arhitect cu drept
înalt

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- S teren = 19.800 mp, conf. C.F. nr. 309708 Arad, cad. 4003, top. 37u.28u.
- Teren proprietate GB COMPANY EUROPE S.R.L.
- ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Proiectant general:			BENEFICIAR:		Pr. nr.:
<div>TARA PLAN</div> <div>TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749.111.572, fax.0357.402.363</div>			GB COMPANY EUROPE S.R.L.		
Sef proiect			DENUMIRE PROIECT:		C.U.
arh. Tuțu Andreea			"ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE:IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
Proiectat			ADRESA: extravilan Arad, CF nr. 309708 Arad		Nr.planse 01A
arh. Tuțu Andreea			Scara:		
Desenat			1:1000		
arh. Tuțu Andreea			DENUMIRE PLANSA:		
			ian. 2022		
			PLAN DE SITUATIE		

- LEA 2, KU - DREPT 1200/16
- LES 20 KU
- LES 24 KU
- LEA 0,4 KU - 700T - 1200/16
- LEA 0,4 KU - 700T - 1200/16

2
PREDUL ICHIE
200

32482

342632

342633

cad. 35854 - drum asfalt
Str. Nucului

Unitatea Teritorială Arad
Baza de date nr. 13.102
12:43:34 UTC
Semnat de PETRICA DORU HURUBA
La 30/05/2024 la
12:43:34 UTC
Petrica Doru Huruba
12:43:34 UTC



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"

Extravilan, Jud Arad, CF. nr. 362611 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 19.800 mp, conf. C.F. nr. 362611 Arad
Teren proprietate GB COMPANY EUROPE S.R.L.

LIMITA ZONA STUDIATA S = 100.000 mp

LIMITA PARCELE EXISTENTE

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

ACCES INCINTA REGLEMENTATA

CIRCULATII

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Str. Stefan Zarte; De 2802

DRUM DE INCINTA - PROPUS

TROTUARE - PROPUS

ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT

ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII DE DEPOZITARE - EXISTENT

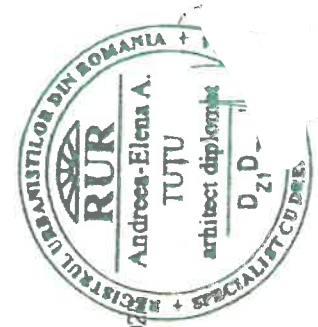
ZONA UNITATI AGRICOLE - EXISTENT

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE - PROPUS

ZONE VERZI DE INCINTA, AFERENTE PARCELELOR DE LOCUIT - PROPUS

ZONA VERDE AMENAJATA, COMPACTA - PROPUS

ZONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPUS



Proiectant general:
TARA PLAN S.R.L.
Arad, Tudu Andreia Elena A. 310010.
Nr. Reg. Com. 3021251/2006
CUI RO 1882532
BRO Arad - RO14184DE0205V189.5550.0200.
TEL 0749.111.572, fax 0737.402.363

Sef proiect arh. Tudu Andreia
Proiectat arh. stag. Holomei Oana
Desenat arh. stag. Holomei Oana

BENEFICIAR: GB COMPANY EUROPE S.R.L.
DENUMIRE PROIECT: "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
ADRESA: extravilan Arad, CF nr. 362611 Arad
Pr. nr.: 248
P.U.Z.
Denumire planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

BILANT ZONE VERZI	
Zona verde compacta	mp 841,00 4,25%
Zona verzi de aliniament	mp 535,00 2,70%
Zona verzi aferente parcelor cu destinatia locuire individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite (min. 10% din suprafata fiecarei parcele)	mp 1.570,10 7,93%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 19.800 MP			
ZONE FUNCTIONALE		SITUATIE EXISTENTA	
		[mp]	[%]
Teren arabil in extravilan - EXISTENT		19.800	100%
Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite - PROPUS		0,00	0,00%
Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)		0,00	0,00%
Zona verde compacta - PROPUS		0,00	0,00%
TOTAL GENERAL		19.800	100%

POT min = 10,00 %	POT max = 40,00 %
CUT min = 0,10	CUT max = 1,20
Regim de inaltime: min. P	Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax cornisa/atic = 3,00 m;	Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m
Hmax coama = 5,50 m	Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m
	Anexe gospodaresti: max. S/D+P, cu Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m
	Spatiul verzi de incinta = min. 35%
	Spatiul verzi de incinta = min. 35%