

PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

nr. proiect:	12/ 2025
beneficiar:	PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI
amplasament:	jud. ARAD, municipiul Arad, str. Ciobanului, Nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
proiectant:	SC PROURBAN SRL
arhitect R.U.R.	arh. Elvira ȘERBAN
faza:	PUD



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

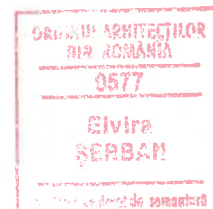
FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

șef proiect: arh. Elvira ȘERBAN

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

urbanism: arh. Elvira ȘERBAN



Întocmit,
arh. Elvira ȘERBAN





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

BORDEROU DE VOLUME

I. PARTE SCRISĂ

01. MEMORIU DE PREZENTARE

II. PARTE DESENATĂ

01. INCADRAREA IN ZONA	1/6
02. SITUATIA EXISTENTA	2/6
03. REGLEMENTARI URBANISTICE	3/6
04. MOBILARE URBANISTICA	4/6
05. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	5/6
06. ILUSTRARE URBANISTICA	6/6



Întocmit,
arh. Elvira ȘERBAN





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale ale documentației

- Denumire proiect: **P.U.D.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**
- Amplasament: **mun. Arad, str. Ciobanului, Nr. 3, CF: 367148, jud. Arad**
- Număr proiect: **12/2025**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic de Detaliu**
- Beneficiar: **PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI**
- Proiectant: **SC PROURBAN SRL**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarului Péterfi Árpád-Andrei, care dorește construirea unei locuințe unifamiliale și împrejmuirea proprietății.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 437 din 18.03.2025, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, str. Ciobanului, Nr. 3, având o suprafață de **672 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 367148 - Arad.

Zona studiată cuprinde perimetrul din jurul străzii Ciobanului și are suprafața de **12.145 mp**.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat la sud de Str. Ciobanului, iar categoria de folosință este de curți construcții.

Zona generală de amplasament are funcțiune predominant rezidențială cu clădiri în regim de înălțime P - P+2E+M, și funcțiuni complementare - căi de comunicație, spații verzi etc. Zona de amplasament oferă bune premise de dezvoltare a sectorului rezidențial, dar și a funcțiunilor complementare acestuia, datorită amplasării la un drum public modernizat, cu toate utilitățile edilitare necesare. În această zonă au început să fie construite locuințe sau dotări noi, după desființarea celor existente, sau prin dezmembrarea vastelor terenuri cu grădini de pe lângă locuințele de tip rural existente.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela reglementată este amplasată în estul Mun. Arad și este accesibilă dinspre strada Ciobanului.

Forma parcelei reglementate asigură accesul carosabil la drumul public pe o lățime de 3,59 m la frontul stradal și o lungime de 35 m. Terenul disponibil pentru realizarea locuinței propuse este amplasat la capătul aleii carosabile, având formă dreptunghiulară, cu lățimea de 19,53 m și lungimea de 28,06 m.

Vecinătățile incintei reglementate sunt:

- Nord: str. Ciobanului (domeniu public);
- Est: locuință – str. Ciobanului, nr. 3; locuință - str. Digului, Nr.11; locuință - str. Ciobanului, Nr.1/A
- Vest: locuință – str. Ciobanului, nr. 5
- Sud: locuință - str. Digului, Nr.10.

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

2.3. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General cu valabilitate prelungită, aprobat prin HCLM nr. 588/2023.

Prevederile conform PUG sunt următoarele:

- Utilizări permise:
 - Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
 - Se va autoriza construcția clădirilor de locuit
 - Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții:
 - În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (PUZ sau PUD), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea
 - 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 MC și MLPAT
- Interdicții temporare:
 - Interdicția temporară de construire până la elaborare de PUD sau PUZ, în zona cuprinsă între intravilanul existent și limita intravilanului propus
- Interdicții permanente:
 - Nu se vor autoriza unități industriale.
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1E, P+2E, P+2E+M
- POT maxim zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- CUT maxim 0,95

Documentația faza P.U.D. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 009 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea 350/2001 republicată, Ordinul 233/2016, Legea 50/1991 republicată, HGR 525/1996 și Codul Civil.

2.4. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Circulația

Zona luată în studiu este traversată pe direcția nord-vest către sud-est de Str. Ciobanului. Profilul stradal al străzii este de 27,20 m., aparține domeniului public și se afla sub administrarea Primăriei Mun. Arad. Profilul stradal este compus din partea carosabilă de 5,40m, circulație dublu sens, alei pietonale de 2,25 m, respectiv 1,45 m, stânga – dreapta, și zone verzi de aliniament cu dimensiune variabilă.

3.2. Analiza fondului construit existent

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic zonelor urbane periferice/ semi-rurale. Zona studiată, are fond construit, într-o stare tehnică bună, din materiale durabile (zidărie cărămidă, structură de beton armat). Acest fapt se datorează oportunității dezmembrării succesive a grădinii existente inițial, permițându-se astfel o dezvoltare rezidențială nouă pe un teren liber de construcții.

Din totalul de 12.145 mp ce reprezintă perimetrul zonei studiate, 59,78 % sunt suprafețe

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

ocupate cu terenuri curți construcții în intravilan – zonă rezidențială (7.258 mp), 18,48 % sunt suprafețe ocupate cu drumuri, accese carosabile și parcaje, alei pietonale (2.244 mp), 15,54 % sunt terenuri ocupate cu zone verzi de protecție carosabil (1.888 mp), 4,15% reprezintă o suprafață aferentă unui canal (505 mp), iar 2,05% reprezintă un teren cu destinație agricolă (250 mp).

3.3. Ocuparea terenurilor

În zona studiată există terenuri ocupate de construcții și terenuri libere de construcții.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa "curți construcții în intravilan", categoria "drumuri" și "zone verzi", conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Procentul de ocupare al terenurilor se ridică la 40%, conform PUG aprobat, iar coeficientul de utilizare este de 0,95.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate lipsa accesului auto și pietonal la parcelă, o altă disfuncționalitate este absența din apropiere a transportului în comun.

3.4. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic întocmit de S.C. DROMCONS S.R.L. menționăm:

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie relativ înaltă cu suprafața plană, Câmpia Aradului, care reprezintă genetic o deltă cuaternară a Mureșului, constituită la ieșirea din defileul Șoimuș-Lipova. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

În alcătuirea geologică a zonei Arad, iau parte formațiuni aparținând Cuaternarului, Pliocenului și Miocenului, care stau peste fundamentul cristalin.

Seismicitatea: din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colț) $TC=0,7s$ (conform "Codului de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri" - indicativ P100-1 /2013).

Adâncimea de îngheț este stabilită în conformitate cu STAS 6054-77 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea de îngheț pentru zona studiată este de 0,70 m...0,80 m față de nivelul terenului actual.

Stratificația terenului este următoarea:

Forajul FI (loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad, conform Anexa 1) - a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argilă cafeniu închis, plastic vârtoasă - de 1,90 m, (de la -0,50 m la -2,40 m);
- Argilă cafeniu deschis, plastic vârtoasă - de 1,60 m, (de la -0,24 m la -4,00 m), strat neepuizat.

Nivelul apei subterane nu a fost atins în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă și de topirea zăpezii.

Recomandări:

6.6 Recomandări

- 1) Se recomandă ca adâncimea de fundare să se realizeze prin fundare directă la minim $D_f = -1,10$ m față de cota terenului natural;
- 2) Prezentul studiu geotehnic este valabil doar pentru faza P.U.D, pentru obținerea autorizației de construcție și elaborarea proiectului tehnic, respectiv adoptarea unei măsuri de fundare și dimensionarea fundațiilor se va elabora un alt studiu geotehnic pe baza unei teme de proiectare cu mai multe prospecțiuni în amplasament, realizat conform NP 074/2022;

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

3) Datorită încadrării într-o zonă inundabilă, 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;

4) Pe timpul executării lucrărilor, se vor respecta toate normele de protecție a muncii pentru prevenirea accidentelor;

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

6) Stratul vegetal se va excava și se va putea depozita într-un depozit aprobat pentru re folosire.

3.5. Echipare edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă a locuinței, se propune realizarea unui branșament nou. Acesta se va executa prin intermediul unei conducte din polietilenă de înaltă densitate (PE-HD), care asigură o bună rezistență mecanică, chimică și la coroziune. Țeava va avea un diametru nominal de 32 mm (Dn 32 mm) și o presiune nominală de lucru de 10 bar (PN 10), ceea ce o face potrivită pentru utilizări rezidențiale. Traseul branșamentului va fi realizat conform avizului tehnic de specialitate emis de furnizorul de apă.

3.5.2. Racordul la rețeaua de canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere din locuință va fi asigurată prin realizarea unui racord nou la rețeaua de canalizare. Conducta propusă pentru racordare va fi realizată din material PVC, cu diametrul nominal Dn 160 mm, adaptat pentru a asigura un debit corespunzător unei locuințe unifamiliale. Conducta va fi amplasată în conformitate cu normele tehnice privind panta minimă, adâncimea de pozare și protecția termică împotriva înghețului. De asemenea, vor (fi prevăzute cămine de vizitare pentru întreținere și inspecție.

3.5.3. Canalizare menajeră

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră, de-a lungul Str. Ciobanului.

3.5.4. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

3.5.5. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Ciobanului există rețele de gaze naturale cu presiune redusă.

3.5.6. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului, a fost obținut avizul tehnic de racordare nr. 26338345 din data de 09.04.2025, emis de către operatorul de distribuție Rețele Electrice Romania S.A. Conform acestui aviz, branșamentul electric se va realiza la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, respectiv LEA 0,4 kV. Lungimea traseului propus este de aproximativ 40 ml, cu respectarea strictă a tuturor normelor și reglementărilor în vigoare privind siguranța și protecția instalațiilor electrice.

Se vor respecta toate măsurile de protecție, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și ulterior, în faza de exploatare. Este interzisă depozitarea de materiale de construcții, Echipamente sau pământ rezultat din săpături în zonele de protecție ale liniei electrice aeriene (LEA). De asemenea, vor fi utilizate doar utilaje cu gabarit redus în apropierea instalațiilor electrice pentru a evita încălcarea distanțelor minime de siguranță față de conductorii aflați sub tensiune.

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Modernizarea circulației

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Realizarea accesului principal în incintă dinspre Str. Ciobanului, cu lățime maximă 3,50 m, racordat la marginea carosabilă a Str. Ciobanului.
- Realizare drum în incintă semicarosabil (va asigura și accesul pietonal), de lățime 3,59 m pentru accesul la locuința propusă și locul de parcare/garare al acesteia, realizată din pavaj sau piatră spartă; zona pentru parcare (2 autovehicule) va fi în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carport sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Ciobanului.
- Realizare alei pietonale în incintă și amenajare zone verzi.

Între partea carosabilă a străzii Ciobanului și aleea pietonală publică se află zona verde publică cu o lățime de 8,13 m, suprafață pe care vor fi amenajate cu pavaj cu dale înierbate.

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului auto și al aleilor pietonale va fi suportat de către beneficiar.

Conform Autorizației de acces la drumul public cu nr. 31257/Z1/15.04.2025, emise de Primăria Municipiului Arad, se solicită respectarea următoarelor condiții:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
 2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
 3. Accesul existent se va desființa iar noul acces se va realiza pe amplasamentul propus;
 4. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
 5. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
 6. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
 7. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu HCLM nr.588/14.11.2023, HCLM nr.39/1997, HCLM nr.98/1998, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.437 din 8.03.2025;
 8. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
 9. Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
 10. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor HCLM Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
 11. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.
- Se vor respecta condițiile Avizului favorabil emis de Rețele Electrice România S.A. cu nr. 26338345 din 09/04/2025, astfel:
1. Se va respecta Ordinul 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.), propuse a se construi;
 2. Se va păstra o limită admisă corespunzătoare (distanța de vecinătate, 0,5m) până la care se

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, materialele sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de conductorul LEA 0,4 kV aflat sub tensiune in cf. cu IPSSM - 01/2015;

3. Se interzice executarea de sapaturi la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;

4. Distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul torsadat, stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003;

5. Distanța măsurată pe verticală între baza (partea circulabilă) a balconului, terasei propuse și conductorul inferior al LEA 0,4kV să fie de minim 3m, cf. PE106/2003, ord 239/2019;

6. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între axul LEA 0,4 kV ex. și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003;

7. Distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejuririi propuse a se construi (îngradiri metalice, spaliere) și conductorul torsadat al LEA 0,4 kV ex. la săgeata maximă, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003;

8. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între F06 Rev 0/ P-05-22 conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie de minim 6m cf. PE 106/2003;

9. Distanța măsurată pe orizontală în zona de acces atât la traversare cât și la apropiere, între stalpii LEA 0,4 kV și marginea drumului de acces, să fie min. 0,2 m față de bordura cf. PE 106/2003;

10. La modernizarea drumului se va avea în vedere ca la apropiere stalpii LEA 0,4 kV, se dispun în afara zonei de protecție a drumului cf. ord. 239/2019;

11. Dacă se constată ca nu pot fi respectate distanțele minime stabilite de prescripțiile tehnice în vigoare și de prezentul aviz, se vor sista lucrările, se va convoca proiectantul și delegatul centrului gestionar al instalațiilor UO ARAD, Arad, str. I. Maniu, nr. 65-71, pentru a stabili noi măsuri, acestea consemnându-se în acte încheiate între cei menționați.

Pentru realizarea accesului carosabil la incintă și a bransamentelor se vor respecta prevederile avizului de principiu Del Gaz Grid S.A. nr. 214970752/25.03.2025.

Se vor respecta condițiile Acordului de amplasament emis de COMPANIA DE APĂ ARAD cu nr. 7460 din 31/03/2025:

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 specifice de proiectare - avizare - autorizare - execuție - recepție - contractare - furnizare, în baza unei (unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietari(i) ori împuternicitul (împuterniciții) 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.

Vor fi respectate precizările din cuprinsul avizului favorabil al Serviciului de Telecomunicații Speciale cu nr. 17908 din 05.05.2025 cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unor noi avize de la STS pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), inclusiv pentru amenajare acces și branșarea la utilități (apă, canal, energie electrică, telecomunicații etc.) asociate obiectivului de investiții, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al STS se poate nuanșa sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate documentațiile asociate cererii de aviz;

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

În ceea ce privește Avizul cu nr. 6444/03.04.2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Arad, instituția solicitată a comunicat că planul propus nu se încadrează în criteriile Directivei SEA și

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

ca atare pentru PUD-ul prezent nu este necesară obținerea avizului de mediu.

4.2. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Datorită configurației terenului studiat și a condițiilor specifice ale construcției nou propuse este elaborată prezenta documentație PUD, care va actualiza/ modifica regimul de construibilitate pe lot.

Se propune amplasarea unei clădiri de locuit în regim de înălțime S/D+P+1E, cu amenajările aferente, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuință unifamilială S/D+P+1E,
 - împrejmuire perimetrală
- b) bransamente la rețelele tehnico – edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) racord carosabil și pietonal la drumul public
- e) alei pietonale în incintă.
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate

Zona studiată are 12 145 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 672 mp.

Construcții propuse:

A. Locuință unifamilială S/D + P+1E,

Sc max = 268,80 mp

Sd max = 537,60 mp

Locuința unifamilială ce va ocupa parcela are dimensiunile de 23,46 m × 10,93 m, care va fi accesibilă din strada, pietonal și auto, cu aleile aferente. Construcția va fi realizată din elemente durabile. Locuința propusă va fi deservită de 2 locuri de parcare amenajate în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carportului sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Ciobanului.

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. Zona liberă din jurul construcțiilor, a aleilor pietonale și carosabile, va fi amenajată ca zonă verde având o pondere de minim 35 % din suprafața terenului.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ 12 145 mp

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN AGRICOL	250,00	2,05	250,00	2,05
CANAL	505,00	4,15	505,00	4,15
ZONA REZIDENTIALA	7258,00	59,78	7258,00	59,78
CAROSABIL, ACCESE, ALEI PIETONALE	2244,00	18,48	2272,00	18,70
ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL	1888,00	15,54	1 860,00	15,32
TOTAL	12 145,00	100,00	12 145,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 672mp

BILANȚ TERITORIAL INCINTA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN CURTI CONSTRUCTII VIRAN	672,00	100,00	0,00	0,00
LOCUINTA PROPUSA S/D+P+1E	0,00	0,00	268,80	40,00
DRUM ACCES SI ALEI PIETONALE	0,00	0,00	168,00	25,00
ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	235,20	35,00
TOTAL	672,00	100,00	672,00	100,00



Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

4.2.1. Criterii compozitionale si functionale

Se prevede amplasarea locuinței propuse în zona posterioară a lotului studiat, paralel cu limitele de proprietate.

4.2.2. Regimul de aliniere

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 35,60 m fata de frontul stradal, respectiv 0,60 m fata de limita posterioară a terenului de la nr. 3, str. Ciobanului;
- 4,00 m fata de limita sudică a parcelei;
- 0,60 – 9,00 m fata de limita vestică de proprietate;
- 0,60 m fata de limita estică de proprietate.

4.2.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru locuința propusă este **S/D+P+1E**, cu **înălțimea maximă la coamă 11,00 m**.

4.2.4. Modul de utilizare al terenului

Conform PUG Mun. Arad, pentru UTR nr. 28, prevederile privind P.O.T. și C.U.T. sunt următoarele:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 %
- C.U.T. maxim admis = 0,95

Propunerile P.U.D. se încadrează în acești coeficienți:

- P.O.T. = 40,00%
- C.U.T. = 0,90

4.2.5. Plantatii

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim **35,00 %** (min. 235,20 mp), astfel:

- min. 5 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 83 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 83 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

4.2.6. Parcaje

În cadrul parcelei se vor realiza două locuri de parcare amenajate în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carportului sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Ciobanului.

Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024.

4.2.7. Împrejmuire

Împrejmuirea poate fi opacă/transparentă cu înălțime maximă de 2,2 m. Împrejmuirea frontului stradal poate fi transparentă, decorativă (din grilaje metalice, lemn sau plasă de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,2 m.

4.3. Dezvoltarea echipării edilitare

4.3.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua existentă de-a lungul Str. Ciobanului și montarea unui cămin de



Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

apometru complet echipat la limita de proprietate, pe zona verde, pentru locuința propusă.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate și se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ o max} = 0,21 \text{ mc/h}$

4.3.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la locuința propusă vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Ciobanului.

Debitele evacuate de ape uzate menajer conform breviarului de calcul sunt:

$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ orar max} = 0,21 \text{ mc/h}$

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală propusă pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 80 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

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

4.3.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuinței propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului.

Apele pluviale provenite de pe suprafața aleilor carosabile propuse vor fi dirijate spre spațiile verzi, prin pantele de construcție a acestora.

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

4.3.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Se va executa racord la conductă și se va realiza un bransament pentru locuința propusă, pe limita frontului stradal.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice cu funcționare pe gaze naturale. În locuință se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

4.3.5. Alimentare cu energie electrică

Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică aeriană existentă pe Str. Ciobanului, prin intermediul unei linii electrice subterane propusă ca bransament. Construcțiile propuse vor fi racordate la firida de bransament în zona frontului stradal al parcelei.

Pentru noul obiectiv, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Locuința și anexele acesteia vor fi dotate cu instalații de protecție: priză de pământ, rețea de echipotențializare legată la pământ.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona frontului stradal al parcelei.

4.4. Regimul juridic al terenurilor

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Terenul pentru care se propune prezentul plan este proprietatea privată a persoanei fizice **PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI**, conform extrasului C.F. nr. 367148-Arad, Nr.Cad. 367148.

Imobilul nu este grevat de sarcini.

4.5. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul studiat este liber de construcții.

4.6. Designul spațiilor publice

În incintă nu se propun spații care să devină publice. Pe zona de domeniu public este propusă amenajarea accesului carosabil la incintă, dinspre Str. Ciobanului, care va fi realizată dintr-un pavaj cu dale înierbate.

4.7. Gospodărie comunală

Locuința propusă va avea amenajată o zonă pentru colectarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.8. Protectia mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.D., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

4.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate și deversate în canalizarea menajeră publică existentă de-a lungul Str. Ciobanului; apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri și apele pluviale provenite de pe aleile carosabile se vor evacua gravitațional pe zonele verzi;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

4.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

4.8.3. Apele uzate

Apele uzate din locuința propusă în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona.

Apele pluviale convențional curate se vor deversa pe zonele verzi propuse în incintă.

4.8.4. Colectarea deșeurilor

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

4.8.5. Reabilitare ecologică

Nu este cazul.

4.8.6. Reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În incinta cu propuneri nu există spații verzi amenajate (terenul este viran, acoperit cu vegetație spontană); s-a prevăzut amenajarea unor spații verzi în procent de minim 35,00%, cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, astfel:

- min. 5 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 83 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 83 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

4.8.7. Zone protejate

Zona studiată nu face parte din arii protejate. În zonă nu există bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

4.8.8. Încadrarea în prevederile PUG

Investițiile în zonă privind extinderea zonei rezidențiale și a funcțiunilor complementare acestea se încadrează în prevederile Planul Urbanistic General cu valabilitate prelungită, aprobat prin HCLM nr. 588/2023, fluența circulației în zonă nu este afectată prin aplicarea propunerilor prezentului proiect..

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate.

4.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- utilități publice (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), de interes local
- strada Ciobanului și strada Digului, de interes local,

Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

5. OBSERVAȚII, CONCLUZII:



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

PR. NR. 12/2025
FAZA: P.U.D.

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Odată cu apariția noii investiții – locuință individuală S/D+P+1E – va fi continuată extinderea și dezvoltarea urbanistică unitară a zonei rezidențiale existente.

După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și execuție a obiectivului.

Elaboratorul soluției conținută în această documentație de urbanism o consideră „foarte bună” și menționează că aplicarea ei va fi benefică atât pentru beneficiar, cât și pentru municipiul, prin atragerea de noi fonduri la bugetul local.

Proiectant S.C. PRO URBAN S.R.L.	Coordonator Arh. Elvira SERBAN
--	--





S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L.
STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7, ORAS. ARAD, JUD. ARAD
E-MAIL. SMARTHOUSECOLOR@GMAIL.COM
TEL. 0773971993



MEMORIU TEHNIC

1. Date Generale

Amplasamentul care face obiectul prezentului proiect se află în intravilanul municipiului Arad, fiind identificat conform Cărții Funciare cu numărul 367148 – Arad. Terenul este proprietatea domnului ARPAD-ANDREI PETERFI, conform actelor de proprietate și înscrisurilor din evidențele cadastrale, și are o suprafață totală de 672 metri pătrați. Această suprafață de teren este destinată construirii unei locuințe unifamiliale, având în componență următoarele corpuri de construcție: Casa de locuit cu Garaj integrat și un Carport (copertină pentru parcare auto).

Conform planului de situație anexat, traseul de alimentare cu energie electrică al viitoarei construcții va avea o lungime aproximativă de 40 de metri liniari (ml), fiind racordat la rețeaua electrică de joasă tensiune LEA 0,4 kV. Această infrastructură este esențială pentru asigurarea funcționalității construcției, întrucât în acest moment terenul nu este racordat la rețelele publice de utilități – apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Acest aspect a fost confirmat în urma discuțiilor directe purtate cu beneficiarul proiectului.

Scopul principal al documentației este de a susține investiția propusă, care poartă denumirea „PUD – Construire Locuință Unifamilială”. Documentația detaliată va permite autorităților locale și furnizorilor de utilități să evalueze corect impactul construcției asupra rețelelor existente, precum și să stabilească condițiile tehnice necesare pentru realizarea bransamentelor la utilități.

Din punct de vedere al clasificării construcției conform normelor tehnice în vigoare, aceasta se încadrează astfel:

Categoria de importanță: „D”, conform Hotărârii Guvernului României nr. 766/1997 privind stabilirea categoriilor de importanță a construcțiilor;

Clasa de importanță: „IV”, conform prevederilor din codul de proiectare seismică P 100-1/2013.

Aceste încadrări tehnice indică faptul că imobilul propus nu este o construcție de interes public major, dar trebuie să respecte toate normele legale în vigoare privind siguranța în exploatare, rezistența structurală și protecția mediului.

2. Lucrări Propuse

Pentru realizarea funcționalității complete a viitorului imobil, este necesară conectarea acestuia la rețelele edilitare publice. Întrucât în prezent amplasamentul nu beneficiază de niciun tip de utilitate, proiectul propune executarea următoarelor lucrări de infrastructură:

2.1. Alimentarea cu apă potabilă

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă a locuinței, se propune realizarea unui bransament nou. Acesta se va executa prin intermediul unei conducte din polietilenă de înaltă densitate (PE-HD), care asigură o bună rezistență mecanică, chimică și la coroziune. Țeava va avea un diametru nominal de 32 mm (Dn 32 mm) și o presiune nominală de lucru de 10 bar (PN 10), ceea ce o face potrivită pentru utilizări rezidențiale. Traseul bransamentului va fi realizat conform avizului tehnic de specialitate emis de furnizorul de apă.



S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L.
STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7, ORAS. ARAD, JUD. ARAD
E-MAIL: SMARTHOUSECOLOR@GMAIL.COM
TEL. 0773971993



2.2. Racordul la rețeaua de canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere din locuință va fi asigurată prin realizarea unui racord nou la rețeaua de canalizare. Conducta propusă pentru racordare va fi realizată din material PVC, cu diametrul nominal Dn 160 mm, adaptat pentru a asigura un debit corespunzător unei locuințe unifamiliale. Conducta va fi amplasată în conformitate cu normele tehnice privind panta minimă, adâncimea de pozare și protecția termică împotriva înghețului. De asemenea, vor fi prevăzute cămine de vizitare pentru întreținere și inspecție.

2.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a imobilului, a fost obținut avizul tehnic de racordare nr. 26338345 din data de 09.04.2025, emis de către operatorul de distribuție Rețele Electrice Romania S.A. Conform acestui aviz, bransamentul electric se va realiza la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, respectiv LEA 0,4 kV. Lungimea traseului propus este de aproximativ 40 ml, cu respectarea strictă a tuturor normelor și reglementărilor în vigoare privind siguranța și protecția instalațiilor electrice.

Se vor respecta toate măsurile de protecție, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și ulterior, în faza de exploatare. Este interzisă depozitarea de materiale de construcții, echipamente sau pământ rezultat din săpături în zonele de protecție ale liniei electrice aeriene (LEA). De asemenea, vor fi utilizate doar utilaje cu gabarit redus în apropierea instalațiilor electrice pentru a evita încălcarea distanțelor minime de siguranță față de conductorii aflați sub tensiune.

Executanții lucrărilor vor avea obligația de a instrui corespunzător personalul implicat, pentru a conștientiza pericolele asociate lucrului în apropierea rețelilor electrice sub tensiune. În cazul în care, prin neglijență sau nerespectarea reglementărilor, vor fi provocate deteriorări ale rețelilor electrice, executantul va suporta în întregime toate daunele provocate, inclusiv cele suferite de alți consumatori din rețea.

Este de asemenea important de menționat că executanții lucrărilor vor fi direct răspunzători pentru producerea oricăror accidente tehnice sau accidente de muncă care pot apărea în timpul execuției lucrărilor în proximitatea rețelilor electrice. Se vor respecta întocmai prevederile legislației naționale privind securitatea și sănătatea în muncă.

Întocmit :

ing. Nicoraș Ionuț - Vasile



PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Date generale ale documentației

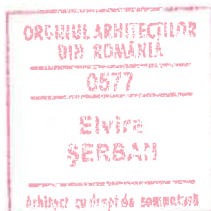
- Denumire proiect: **P.U.D.-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**
- Amplasament: **mun. Arad, str. Ciobanului, Nr. 3, CF: 367148, jud. Arad**
- Număr proiect: **12/2025**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic de Detaliu**
- Beneficiar: **PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI**
- Proiectant: **SC PROURBAN SRL**
-

Pentru realizarea investițiilor propuse prin prezentul P.U.D. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor, precum și o estimare a costurilor:

1. Se vor racorda rețelele edilitare de utilități
Timp de realizare 09.2025
2. Construire locuință unifamilială și garaj
Timp de realizare 06.2026
3. Se vor realiza amenajările exterioare de incintă
Timp de realizare 08.2026

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza unor proiecte aprobate.

Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat.



Întocmit,
arh. Elvira ȘERBAN

Beneficiar,
Péterfi Árpád-Andrei



P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

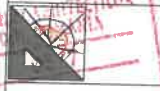
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

PLAN DE INCADRARE



PLAN DE INCADRARE - PUG -ul IN CURS DE ELABORARE



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Beneficiar	Referat/Expertiza nr./data	Nr. pr
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 1, ap.1		12/2025
Scara	Numele	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza
	arh. Serban Elvira				P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data	INCADRAREA IN ZONA	1.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025		01



CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.81
2	525155.025	219099.405	0.18
3	525154.963	219099.577	11.93
4	525143.714	219095.588	1.54
5	525142.260	219095.072	15.14
6	525127.987	219090.010	19.53
7	525135.074	219071.811	28.06
8	525161.492	219081.275	18.23
9	525178.658	219087.424	16.76
10	525194.526	219092.823	3.59
11	525193.321	219096.205	35.00

S=672.41mp

LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp |
|  | INCINTA REGLEMENTATA 672 mp |
|  | ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA |
|  | CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE |
|  | CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC |
|  | PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE |
|  | ALEI PIETONALE |
|  | ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL |
|  | CANAL |
|  | TEREN ARABIL IN INTRAVILAN |
|  | LINIE ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON |
|  | CAMIN VIZITARE |
|  | CUTIE GAZ |
|  | TEAVA GAZ |



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. architectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar:	PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
	Numele	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
	Sef proiect	arh. Serban Elvira	1:500		
	Proiectat	arh. Serban Elvira	Data		Pl.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025	SITUATIA EXISTENTA 02	

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1:500



P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	250	2,05	250	2,05
Canal	505	4,15	505	4,15
Zona rezidentiala	7 258	59,78	7 258	59,78
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	18,48	2 272	18,70
Zone verzi de protectie carosabil	1 888	15,54	1 860	15,32
TOTAL:	12 145	100,00	12 145	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren curti constructii viran	672,00	100,00	0	0
Locuinta S/D+P+1E	0	0	268,80	40,00
Drum acces si alei pietonale	0	0	168,00	25,00
Zone verzi amenajate	0	0	235,20	35,00
TOTAL:	672,00	100,00	672,00	100,00

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ACCES CAROSABIL NOU PROPOS (DALE INIERBATE)
- ALEE SEMICAROSABILA
- LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL
- GARAJ/CARPORT PARTER
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL
- LINEA ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 0,9
H max.: 11,00 m
Spatiu verde: min. 35,00%
Regim de inaltime: S/D+P+1E

		Arhitect: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1				
Verificator/Expert		Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994			Beneficiar:	PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
		Numele	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
	Sef proiect	arh. Serban Elvira		1:500		
	Proiectat	arh. Serban Elvira		Data 03.2025	REGLEMENTARI URBANISTICE	Pl.nr. 03
Desenat	arh. Serban Elvira					

MOBILARE URBANISTICA
scara 1:500



P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	250	2,05	250	2,05
Canal	505	4,15	505	4,15
Zona rezidentiala	7 258	59,78	7 258	59,78
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	18,48	2 272	18,70
Zone verzi de protectie carosabil	1 888	15,54	1 860	15,32
TOTAL:	12 145	100,00	12 145	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren curti constructii viran	672,00	100,00	0	0
Locuinta S/D+P+1E	0	0	268,80	40,00
Drum acces si alei pietonale	0	0	168,00	25,00
Zone verzi amenajate	0	0	235,20	35,00
TOTAL:	672,00	100,00	672,00	100,00

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ACCES CAROSABIL NOU PROPUIS (DALE INIERBATE)
- ALEE SEMICAROSABILA
- LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL
- GARAJ/CARPORT PARTER
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL
- LINIE ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

INDICATORI URBANISTICI PROPUISI:

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 0,9

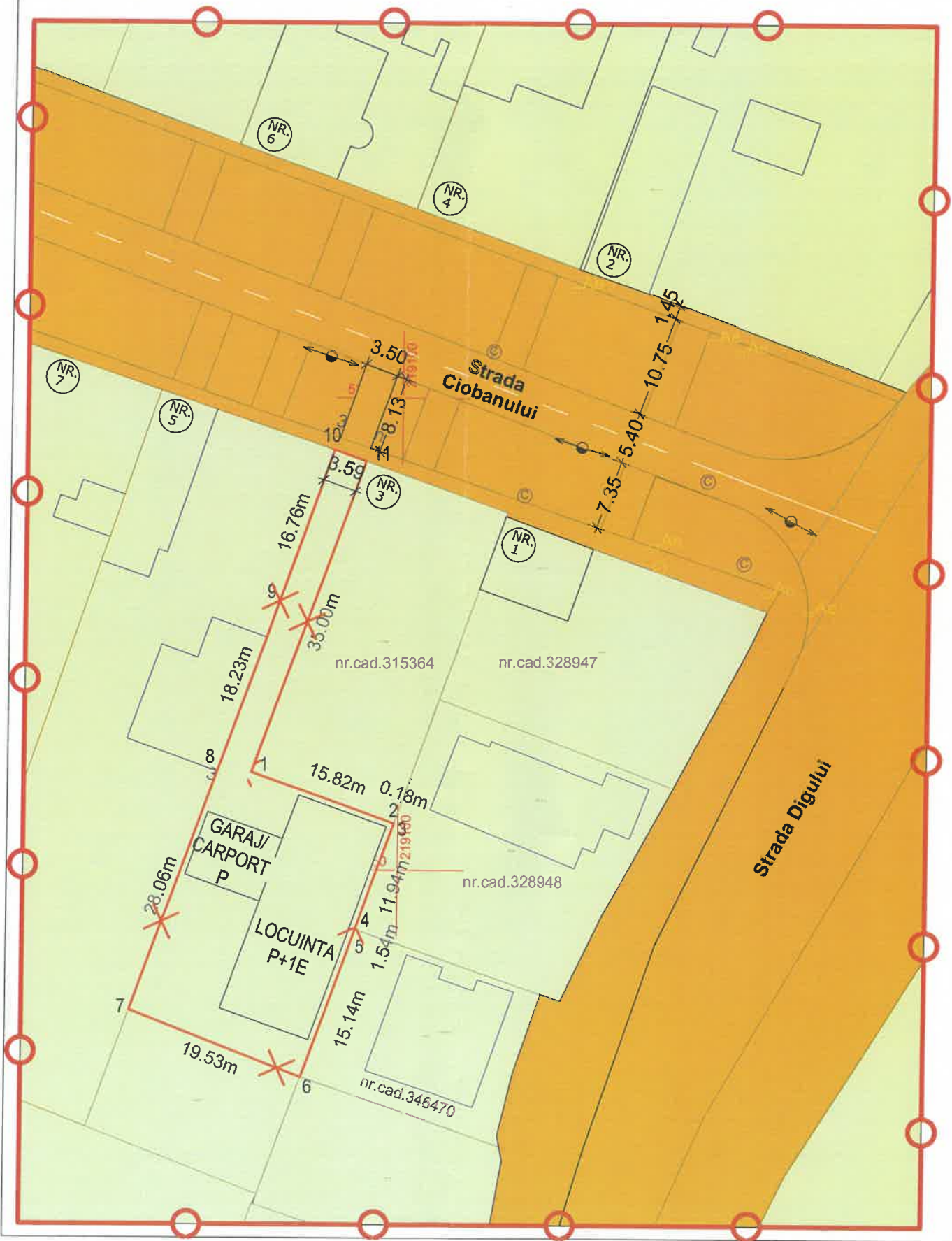
H max.: 11,00 m

Spatiu verde: min. 35,00%

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

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	Nr.pr.
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar:	PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	12/2025
Sef proiect	arh. Serban Elvira		Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza
Proiectat	arh. Serban Elvira		1:500		P.U.D.
Desenat	arh. Serban Elvira		Data 03.2025	MOBILARE URBANISTICA	Pl.nr. 04

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
scara 1:500



P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



P.U.D.- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE/PROPUSE
- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- LINIE ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

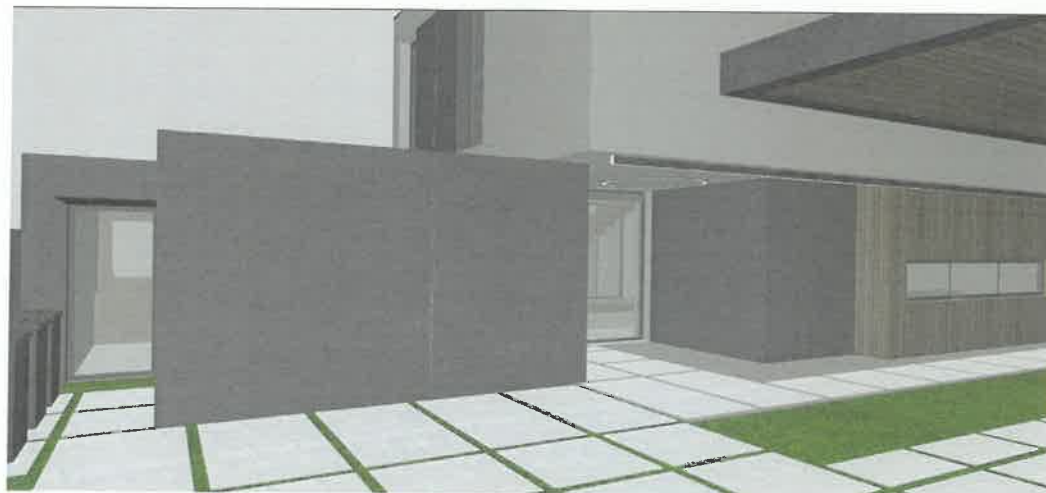
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	Nr.pr.
	PRO URBAN S.R.L.			Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI	12/2025
	arhitectura, urbanism, design			jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	
	B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994				
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA	Faza
Proiectat	arh. Serban Elvira		1:500	jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	P.U.D.
Desenat	arh. Serban Elvira		Data	03.2025	Pl.nr.
				OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	05

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



Vericator/Expert		Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
		PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1		Nr.pr. 12/2025
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad		Faza P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data 03.2025	ILUSTRARE URBANISTICA		Pl.nr. 06
Desenat	arh. Serban Elvira					

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 49550/A5/ 04.06.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

P.U.D. – Construire locuință unifamilială

Amplasament – municipiul Arad, str. Ciobanului nr.3, CF 367148 Arad

Beneficiar – Peterfi Arpad Andrei

Proiectant – SC PRO URBAN SRL, arh. RUR E. Șerban, proiect nr.12/2025

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

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.26727/25.03.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 07.04.2025

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 07.04.2025-21.04.2025.

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

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate din str.Ciobanului nr.1, nr.3, nr.5, str.Dreptății nr.4, str.Digului nr.10, nr.10A nr.11, DIRECTIA PATRIMONIU.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		30.05.2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		30.05.2025

Red. A.G./2cx

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către PETERFI ARPAD-ANDREI, cu adresa în Mun. Arad, Calea Radnei, Nr. 149 bis, Bl. Vila 2, Ap. 1, Jud. Arad, înregistrată cu nr. 47659 din 26.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 18 din 04.06.2025

pentru Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”,
Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI;

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, ȘERBAN Elvira, pr. nr. 12/2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord - Strada Ciobanului, domeniu public, locuințe – Strada Ciobanului, nr. 3 și 4;
- la Sud – locuință – Strada Digului, nr. 10;
- la Est - locuință – Strada Ciobanului, nr. 3; locuință - Strada Ciobanului, nr.1; locuință - Strada Digului, nr.11; locuință - Strada Digului, nr.10A;
- la Vest - locuință – Strada Ciobanului, nr. 5.

Prevederi propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale (locuire unifamilială).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+1E cu H maxim la coamă= 11,00 m.

Retrageri față de limitele de proprietate:

- 35,60 m față de frontul stradal, respectiv 0,60 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 3, Strada Ciobanului;
- 4,00 m față de limita sudică a parcelei;
- 0,60 – 9,00 m față de limita vestică de proprietate;
- 0,60 m față de limita estică de proprietate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.05.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 437 din 18.03.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. ~~Emilian Sorin~~ Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 51664 / 04.06.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”,

Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI

Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI;

- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 12/2025.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 47659 din 26.05.2025, de către PETERFI ARPAD-ANDREI;

- raportul de specialitate nr. 51661 / A5 / 04.06.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu;

- raportul informării și consultării publicului nr. 49550 / A5 / 04.06.2025 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 18 / A5 / 04.06.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 437 din 18.03.2025, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin: C.F. nr. 367148 – Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, suprafața de 672 mp, proprietar PETERFI ARPAD-ANDREI.

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

– „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad, cu o suprafață de 672 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic de Detaliu: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad se propune reglementarea unei zone rezidențiale (locuire unifamilială), măsurând o suprafață de 672 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+1E cu H maxim la coamă= 11,00 m.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

- 4 IUN. 2025

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 51661/...../04.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”,
Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI;
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 12/2025.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în estul Cartierului Micalaca din Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, conform C.F. nr. 367148 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin:
-C.F. nr. 367148 – Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, suprafața de 672 mp, proprietar PETERFI ARPAD-ANDREI;

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții în intravilan, conform PUG-ului Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 28.

Destinația conform PUG: LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M; LMr28c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zonă rezidențială.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad se propune reglementarea unei zone rezidențiale (locuire unifamilială), măsurând o suprafață de 672 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord - Strada Ciobanului, domeniu public, locuințe – Strada Ciobanului, nr. 3 și 4;
- la Sud – locuință – Strada Digului, nr. 10;
- la Est - locuință – Strada Ciobanului, nr. 3; locuință - Strada Ciobanului, nr.1; locuință - Strada Digului, nr.11; locuință - Strada Digului, nr.10A;
- la Vest - locuință – Strada Ciobanului, nr. 5.

Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale (locuire unifamilială).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+1E cu H maxim la coamă= 11,00 m.

Retrageri față de limitele de proprietate:

- 35,60 m față de frontul stradal, respectiv 0,60 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 3, Strada Ciobanului;
- 4,00 m față de limita sudică a parcelei;
- 0,60 – 9,00 m față de limita vestică de proprietate;
- 0,60 m față de limita estică de proprietate.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de spații verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața totală a terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se vor realiza 2 locuri de parcare amenajate în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carportului sau în aer liber, în zona accesului dinspre Strada Ciobanului.

Circulații și accesuri:

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.

Amplasamentul are acces auto/pieton al din Strada Ciobanului, cu lățimea maximă de 3,50 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativul tehnic în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea: Nu este cazul

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 437 din 18.03.2025, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	26338345/09.04.2025	18.03.2027
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7460/31.03.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214970752/25.03.2025	25.03.2026
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	6444/03.04.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122572/15.04.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122571/15.04.2025	-
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 791/2025	-
8.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	31257/Z1/15.04.2025	-
9.	S.T.S.	17908/05.05.2025	18.03.2027

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.05.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr.18/04.06.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef,
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		02 IUN. 2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		02.06.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 367148 Arad

Nr. cerere	63079
Ziua	24
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189695337



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str CIOBANULUI, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367148	672	Imprejmuit partial între punctele 7-11 și 2-5

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23979 / 24/02/2025		
Act Notarial nr. 335, din 21/02/2025 emis de NP CIACHIR MIHNEA-ADRIAN;		
B1	Se înființează cf. 367148 a imobilului cu nr. cad. 367148/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.315366\cf.315366; ~~ nr.cad.366993\cf.366993;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI, necasatorit OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 315366/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 6123 din 20/01/2025; pozitie transcrisa din CF 366993/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 6076 din 20/01/2025;	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
367148	672	Imprejmuit partial intre punctele 7-11 si 2-5

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	672	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	35.0
2	3	3.59
3	4	16.761
4	5	18.234
5	6	28.062
6	7	19.53

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	15.144
8	9	1.543
9	10	11.935
10	11	0.183
11	1	15.817

** 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,

24/05/2025, 19:47

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 791 / 2025

Întocmit astăzi, 10/04/2025, privind cererea 36494 din 24/03/2025
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI
2. **Executant:** PRECUP MIHAELA
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan	24.03.2025	înscris sub semnatura privata	PRECUP MIHAELA
437	18.03.2025	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
Anexa 15	24.03.2025	înscris sub semnatura privata	PRECUP MIHAELA
Anexa 23	24.03.2025	înscris sub semnatura privata	PRECUP MIHAELA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 791 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE.
" ÎNTOCMIRE PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA." conform C.U. nr. 437/2025 emis de Primaria Mun. Arad.

Imobilul este situat în intravilanul : Loc. Arad, Str Ciobanului, Nr. 3, Jud. Arad, identificat prin nr. cadastral 367148, în suprafață măsurată de 672mp, înscris în cartea funciară nr. 367148 Arad.

Masuratorile la teren respecta normele tehnice impuse lucrarilor de specialitate privind calitatea și corectitudinea operațiunilor, a măsurătorilor și a calculelor, corespondența conținutului produselor cartografice cu realitatea din teren, calitatea produselor și a documentelor finale, din punct de vedere al conținutului, al formei de prezentare și al gradului de precizie.

Planul topografic respecta proiecția cartografică și sistemul național de referință.

Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil. Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Persoana autorizată este obligată să execute măsurătorile la teren.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
367148	Avertizare	Receptia 36494/24.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 367148 pe o suprafata de 672 mp!
-	Avertizare	Receptia 36494/24.03.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Mihaela Alionescu

Alionescu
Mihaela

Serviciu digital de Alionescu
Oficiu
Oficiu de Alionescu Mihaela
Serviciu de Alionescu
In Alionescu, nr.13
In Alionescu, nr.13
Data: 2025-04-10 14:39:23 +0300

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000

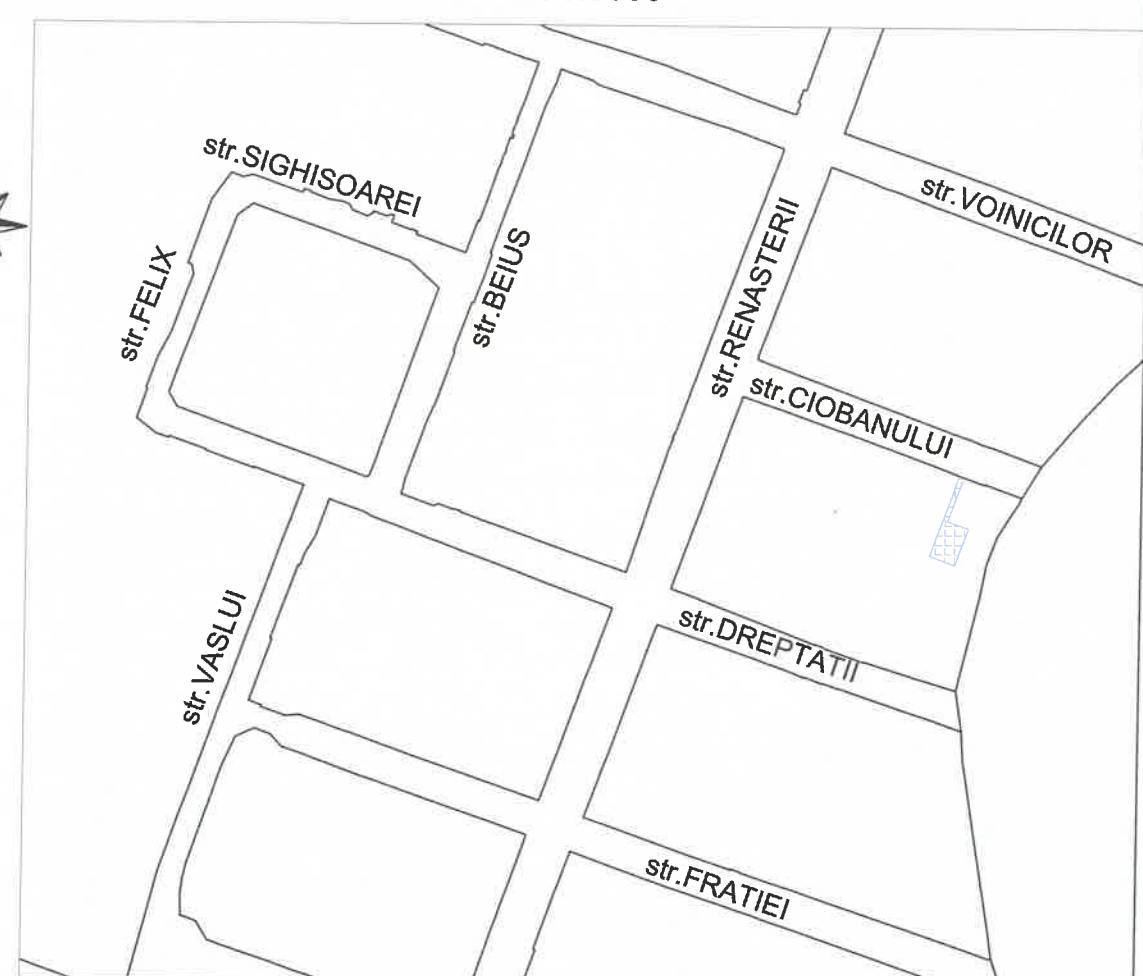
S=672.41mp
SUPRAFATA CONFORM CF = 672mp
SUPRAFATA CONFORM MASURATORI= 672mp

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
367148	672	Loc. Arad, str Ciobanului, nr.3, jud. Arad	
Cartea funciara nr.	367148 - ARAD	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	672	teren imprejmuit partial intre punctele 7-11 si 2-5
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni

Mihaela
Precup

Semnat digital de Mihaela
Precup
Data: 2025.03.24 10:12:24
+02'00'

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



Legenda:

- Limita de proprietate
- Cota MN 75
- Linie electrica aeriana pe stalpi de beton
- Camin vizitare
- Zona verde
- Drum
- Pod
- Cutie gaz
- Teava gaz
- Gard plasa
- Gard beton



RO-B-J Nr.2525

EXECUTAT DE:

PRECAD TOPO SRL

Loc. ARAD, B-dul Gheorghe Magheru, bl.329, sc. A, ap.6 tel. 0744357309

MASURAT	ing.PRECUP M.
DESENAT	ing.PRECUP M.
VERIFICAT	ing.PRECUP M.

SCARA
1:500
1:5000
martie
2025

BENEFICIAR:

PETERFI ARPAD - ANDREI

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
NECESAR OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN
Mun. Arad, str. Ciobanului, nr.3
C.F. NR. 367148 - ARAD
NR.CAD. 367148 - ARAD

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD

NR. 36494 din 24/03/2025

(Nr. de înregistrare/data)

Recepționat

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 791/data 2025

Alionescu
Mihaela

Semnat digital de Alionescu
Mihaela
DN: cn=Alionescu Mihaela,
givenName=Mihaela,
sn=Alionescu, o=OCPI,
l=Mun.Timissoara, st=Timis, c=RO,
serialNumber=AM1301
Data: 2025.04.10 14:23:02 +03'00'



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 26727 / A5 /22.04.2025

Spre știință

S.C. PRO URBAN S.R.L.
Mun. Arad, B-dul Revoluției,
nr. 71, ap. 13, jud. Arad
prouurban@yahoo.com

Către,

Peterfi Arpad-Andrei
Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149 bis, bl. Vila 2, ap. 1, județul Arad

Referitor la documentația P.U.D. - „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 367148 – Arad, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 25.03.2025, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism va respecta următoarele:

- prevederile Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022;
- prevederile Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		22.04.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		22.04.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 26727/A5/22.04.2025

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

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

P.U.D. – Construire locuință unifamilială

Amplasament – municipiul Arad, str. Ciobanului nr.3, CF 367148 Arad

Beneficiar – Peterfi Arpad Andrei

Proiectant – SC PRO URBAN SRL, arh. RUR E. Șerban, proiect nr.12/2025

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.26727/25.03.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 07.04.2025

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 07.04.2025-21.04.2025.

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

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate învecinate din str.Ciobanului nr.1, nr.3, nr.5, str.Dreptății nr.4, str.Digului nr.10, nr.10A nr.11, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

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

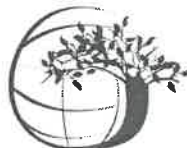
Nu au fost înregistrate sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUD, 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 Bărbăteș		22 APR. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.04.2025



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Nr. 6444 / 03.04.2025

Către: PETERFI ARPAD ANDREI

În atenția: SC Pro Urban SRL

Referitor la: PUD "Construire locuință unifamilială" - municipiul Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad

Stimate domn

Urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la APM Arad sub nr. 1211/R/6341 din 03.04.2025 privind Planul Urbanistic de Detaliu "Construire locuință unifamilială" propus în municipiul Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad, având în vedere:

- prevederile O.M 777/22.04.2016 - privind abrogarea O.M 995/2206 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intra sub incidența H.G 1076/2004;
- prevederile Circularei nr.13554/CL/16.05.2016 emisă de Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor;
- prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- faptul că planul propus nu este amplasat în arie naturală protejată, ca urmare nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

vă comunicăm că planul propus nu se încadrează în criteriile Directivei SEA, transpusă în legislația națională prin H.G nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, ca urmare pentru Planul Urbanistic de Detaliu amintit mai sus nu este necesară obținerea avizului de mediu.

Cu deosebită considerație,

**Director Executiv
Dănoiu Dana Monica**



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Bociort Claudiu	Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații	03.04.2025	
Întocmit: Iosif Dacian Florentin	Consilier	03.04.2025	



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 26338345 din 09/04/2025

Catre

ARPAD-ANDREI PETERFI, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD**, Calea Radnei, nr. **149 BIS**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **26338345 / 19/03/2025**, pentru obiectivul **PUD-CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA** cu destinatia **LOCUINTA UNIFAMILIALA** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Ciobanului**, nr. **3**, bl. - , et. - , ap. - , CF **367148**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 26338345 / 09/04/2025

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

CASA CU GARAJ, CARPORT, SE VA CONSTRUI CONFORM PLANULUI DE SITUATIE ANEXAT CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 1. Se va respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; 2. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (distanța de vecinatate, 0,5m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, materialele sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de conductorul LEA 0,4 kV aflat sub tensiune in cf. cu IPSSM - 01/2015; 3. Se interzice executarea de sapaturi la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice ; 4. Distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră(DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul torsadat, stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; 5. Distanța masurata pe verticala intre baza (partea circulabila) a balconului, terasei propuse si conductorul inferior al LEA 0,4kV sa fie de minim 3m, cf. PE106/2003, ord 239/2019 6. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. PE 106/2003; 7. Distanța minima de apropiere masurata pe verticala intre partea superioara a imprejmuirii propuse a se construi(ingradiri metalice, spalieri) si conductorul torsadat al LEA 0,4 kV ex. la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003; 8. Distanța masurata pe verticala in zona de acces, intre

conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m cf. PE 106/2003; 9. Distanța măsurată pe orizontală în zona de acces atât la traversare cât și la apropiere, între stâlpii LEA 0,4 kV și marginea drumului de acces, să fie min. 0,2 m față de bordura cf. PE 106/2003; 10. La modernizarea drumului se va avea în vedere ca la APROPIERE stâlpii LEA 0,4 kV, se dispun în afara zonei de protecție a drumului cf. ord. 239/2019; 11. Dacă se constată ca nu pot fi respectate distanțele minime stabilite de prescripțiile tehnice în vigoare și de prezentul aviz, se vor sista lucrările, se va convoca proiectantul și delegatul centrului gestionar al instalațiilor UO ARAD, Arad, str. I. Maniu, nr. 65-71, pentru a stabili noi măsuri, acestea consemnându-se în acte încheiate între cei menționați;

- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistență tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUD; ****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență 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 PUD; ****
- 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 instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☐ NU ☒

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

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;

- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 437 / 18/03/2025, respectiv pana la data de 18/03/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Arad
Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA-IOAN CIORTAN
Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: 1a 18/04/2025
la 05:15:06 UTC
Verificat
-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICĂ DORU HURUBA
Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 09/04/2025 la
12:34:42 UTC

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

Responsabil _____

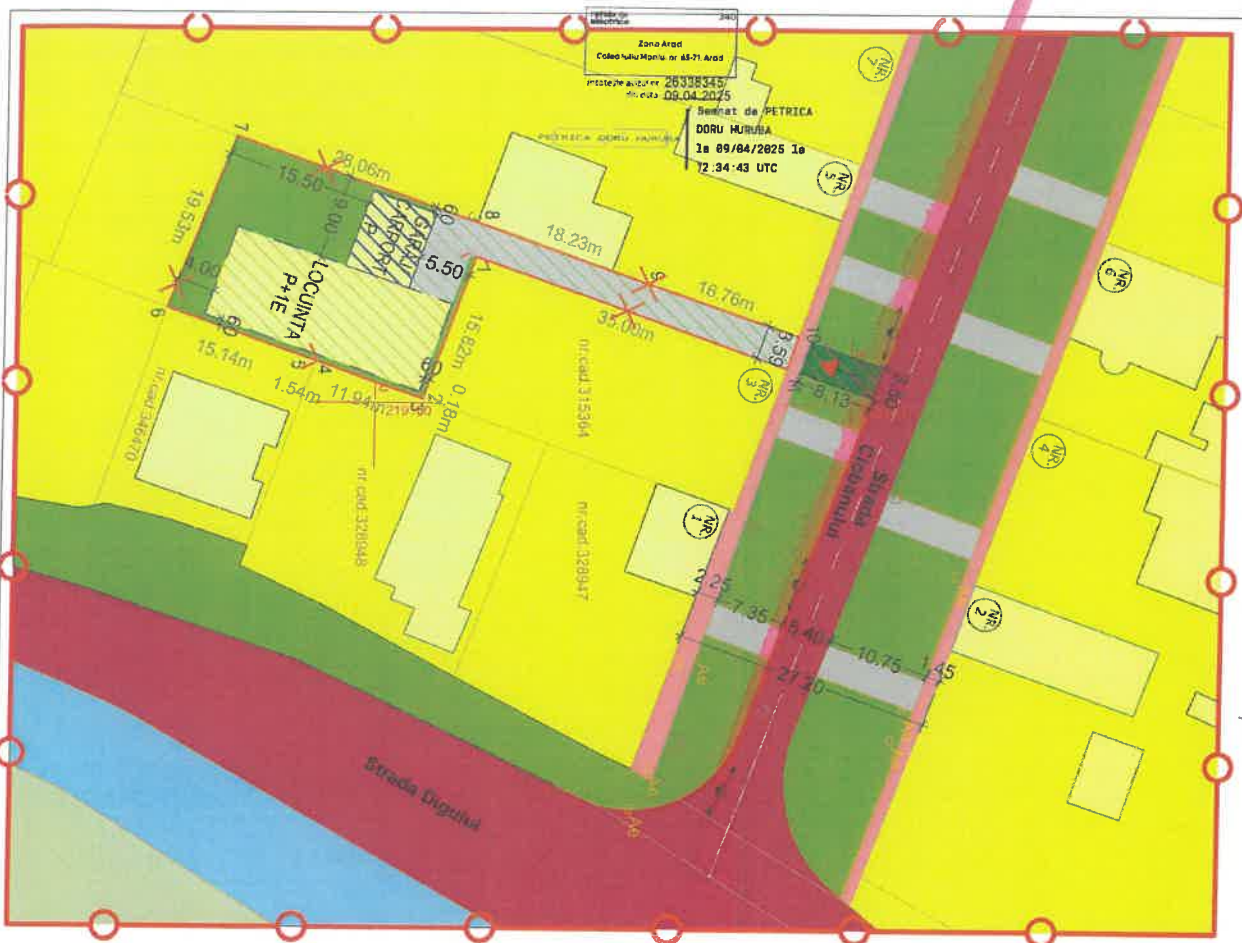
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** 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)

REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1:500



P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

Jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	EXISTENT	PROPOS
Teren agricol	250	250
Canal	4,15	505
Zona rezidentiala	7 258	7 258
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	2 272
Zona verzi de protectie carosabil	1 888	1 860
TOTAL:	12 145	12 145

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	EXISTENT	PROPOS
Teren curti constructi viran	672,00	100,00
Locuinta S/D+P+1E	0	0
Drum acces si alei pietonale	0	168,00
Zona verzi amenajate	0	235,20
TOTAL:	672,00	100,00

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- ACCES CAROSABIL IN INTRAVILAN
- ACCES CAROSABIL NOU PROPUIS (DALE INIERBATE)
- ALEE SEMICAROSABILA
- LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL
- GARAUCARPORT PARTIER
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL
- LINE ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON
- CUTIE GAZ
- TENEA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de protectie Stereo 70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Longit. D(1,5+1)
1	525160,334 219084,506	15,817
2	525155,025 219099,405	0,183
3	525154,963 219099,577	11,935
4	525143,714 219095,588	1,543
5	525142,260 219095,072	15,144
6	525127,987 219090,010	19,530
7	525135,074 219071,811	28,062
8	525161,492 219081,275	18,234
9	525178,658 219087,424	16,761
10	525194,526 219092,823	3,590
11	525193,321 219096,205	35,000

S=672,41mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUISI:

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 0,9
H max.: 11,00 m
Spatiu verde: min. 35,00%
Regim de inaltime: S/D+P+1E

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Certifica	Referinta/Expertiza nr./data
PROURBAN S.R.L.	antitecnic, urbanism, design			
Reda Revizuita nr. 71, Arad	102/1809/1984			
Set proiect	ant. Sectiun Eleva	Scara	1:500	P.E.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
Proiectia	ant. Sectiun Eleva	Data	03.2025	Jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
Dreptat	ant. Sectiun Eleva			REGLEMENTARI URBANISTICE
				Plat. 03



**SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI**

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 17908 din 05.05.2025

*Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet*

Domnului PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI

Stimate Domn,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 17908 din 02.04.2025 (AR-26192), adresată de dumneavoastră, în calitate de beneficiar și inițiator P.U.D.;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.D.* - proiect nr. 12/2025 elaborat de societatea Prouban S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 437 din 18.03.2025, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține rețele de telecomunicații speciale;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.D. - Construire locuință unifamilială** - amplasament situat în municipiul Arad, strada Ciobanului, nr. 3, județul Arad, înscris în C.F. nr. 367148 Arad, identificat prin nr. cad. 367148,

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unor noi avize de la instituția noastră pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), inclusiv pentru amenajare acces și branșarea la utilități (apă, canal, energie electrică, telecomunicații etc.) asociate obiectivului de investiții, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz;



*Neclasificat
1/2*

Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0783 Arad, telefon nr. 0257/256.614, fax nr. 0257/214.100, email: djtsar@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 437 din 18.03.2025 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentații impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

De asemenea, precizăm că noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Sediul: Șosea Ungheni 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 510178
CIFRUL RO 3683461 OMRO 11991000110073
Capital versat și subscris 1.658.000 lei
IBAN RO 72 RNCB 0015 5000 5664 0001 BCR



tel +40 251 270 845
+40 251 270 843
fax +40 251 270 982
ap@caa-arad.ro
www.caa-arad.ro
program 8h-16h

Nr. 7460 din 31.03.2025

Către,

Peterfi Arpad-Andrei

Loc. Arad, str. Cal. Radnei, nr. 149BIS, bl. Vila 2, ap. 1

spre știință:

☐ SC Prouurban SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 7460 din 24.03.2025, prin care se solicită aviz de:

amplasament [☒] / **soluție tehnică** de principiu [☐] la fază PUD [☒] / PUZ [☐] pentru obiectivul

Întocmire PUD – Construire locuință unifamilială

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3

Beneficiar: **Peterfi Arpad-Andrei**

Adresa beneficiarului: Arad, str. Cal. Radnei, nr. 149BIS, bl. Vila 2, ap. 1

Certificat de Urbanism nr. 7460 din 18.03.2025, în vederea întocmirii PUD/PUZ,

Emis de: Primăria Municipiului Arad

vă comunicăm următorul

acord

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

☐ Proiectant: SC Prouurban SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.
Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.
Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

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

Imprimat față/verso pag. 1 din 2

acord (condiții, mențiuni, observații)

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [●] /PUZ [○] pentru obiectivul:

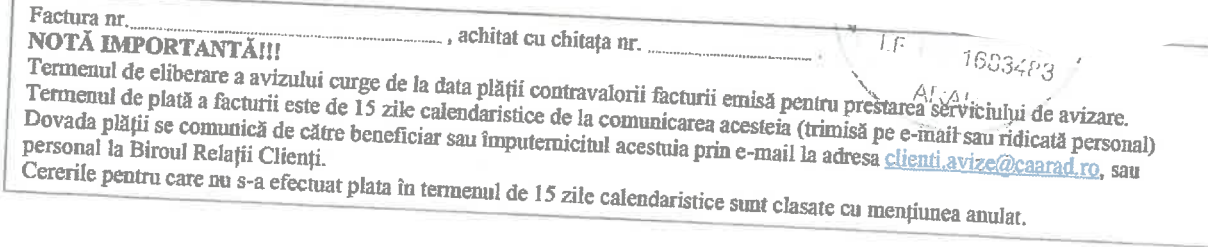
Întocmire PUD – Construire locuință unifamilială

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3

Beneficiar: Peterfi Arpad-Andrei

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(împuterniciții) 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.



Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

- L. 213/17.11.1996 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). Memoriu 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			

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 emiterie a avizului:

(30 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete)

II. CONDIȚII ȘI RESTRICTII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condițiile generale de bransare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) și condițiile de calitate în punctul de delimitare a instalațiilor publice/private se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare, solicitate și obținute de proiectant în baza unei documentații de specialitate.
Soluțiile tehnico-economice pentru utilitățile noi de apă-canal și racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF și PT

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001
Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

- trasare (informativă) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

și conform anexei C.A. Arad (*3*5)

la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

Rubricile numerotate ale formularului de Fișă tehnică se completează după cum urmează:

(*)1 De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*)2 De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*)3 De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

(*)4 Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

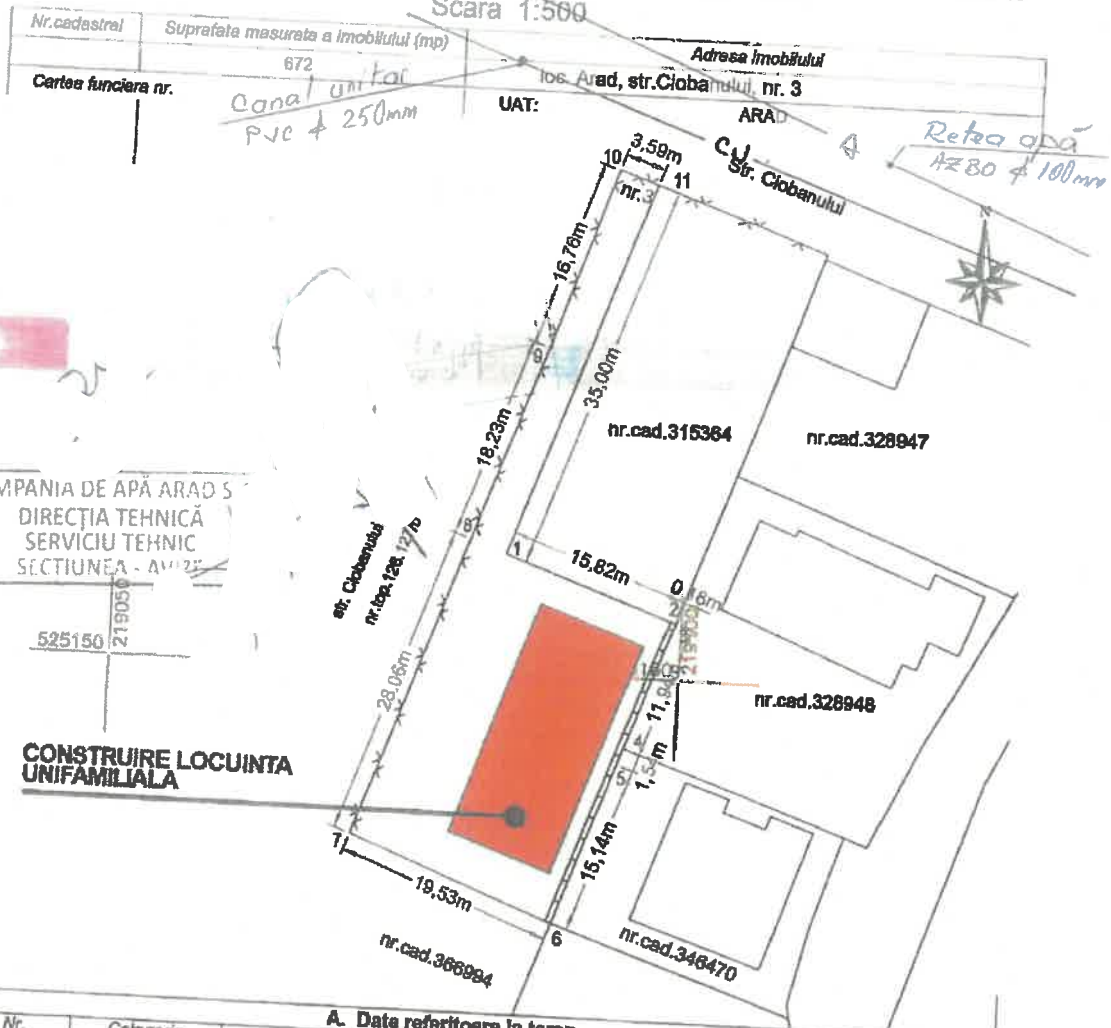
(*)5 De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale.

(*)6 Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 16

Scara 1:500



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIU TEHNIC
SECȚIUNEA AVIZARE

CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Cc	672	LOT 1 - imobil împrejmuit parțial între punctele 7-11 și 2-6
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii

Suprafata totala masurata a imobilului = 672 mp
Suprafata din act = 672 mp

Executant: SC PRECAD TOPO SRL
Aut. Seria RO-B-J Nr.2525



Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafe

Stampila BCPI Data:

Data: 27.01.2025

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

Arpad Andrei Peterfi

AVIZ DE PRINCIPIU

214970752/25.03.2025

Stimate domnule/doamnă Arpad Andrei Peterfi,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214968493 din 21.03.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUD, denumire lucrare **INTOCMIRE PUD -CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA** din Județul **ARAD**, Localitatea **Arad**, Strada: **Ciobanului, Nr: 3, Nr.CF:367148**

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 25.03.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-
DANIELA
LAZAREAN

Digitally signed by
NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
Date: 2025.03.25
08:54:35 +0200

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara Independenței 26-28
300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-
daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



- | | |
|--|---|
|  Imobil ce face scopul avizului |  Imobile |
|  Retea in lucru |  Retea Presiune Medie |
|  Retea Presiune Joasa |  Retea Presiune Redusa |

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214970752/25.03.2025

Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-
DANIELA
LAZAREAN

Digitally signed by
NICOLETA-DANIELA
LAZAREAN
Date: 2025.03.25 08:54:03
+02'00'



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.31257/Z1/15.04.2025

Către,

PETERFI ARPAD-ANDREI
ARAD, CALEA RADNEI nr.149BIS, VILA2, AP.1

Referitor la lucrarea, „**ÎNTOCMIRE PUD-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**”
CIOBANULUI nr.3, ARAD, CF 367148 ARAD, beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.**3010/16.01.2025**, vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr.100/2020** și a **HCLM Arad nr. 136/2020** cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
3. Accesul existent se va desființa iar noul acces se va realiza pe amplasamentul propus;
4. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
5. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
6. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
7. Să respecte Documentația **PUG**, aprobată cu **HCLM nr.588/14.11.2023, HCLM nr.39/1997, HCLM nr.98/1998**, cât și avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.437 din 18.03.2025**;
8. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
9. Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în **O.G.nr.43/1997** cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
10. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor **HCLM Arad nr. 136/2020** se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
11. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.**114/2007**, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Liliana Florea

Florea Liliana

Data: 15.04.2025 16:19:18

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnat digital de către Adrian Barbeș Data: 15.04.2025 14:46:58
George Stoian	membru	Semnat digital de către: George Stoian Data: 15.04.2025 14:29:18

Arad 15.12.2025. 31257/1504289/H

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1:500

P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	250	2,05	250	2,05
Canal	505	4,15	505	4,15
Zona rezidentiala	7 258	59,78	7 258	59,78
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	18,48	2 272	18,70
Zone verzi de protectie carosabil	1 888	15,54	1 860	15,32
TOTAL:	12 145	100,00	12 145	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren curti constructii viran	672,00	100,00	0	0
Locuinta S/D+P+1E	0	0	268,80	40,00
Drum acces si alei pietonale	0	0	168,00	25,00
Zone verzi amenajate	0	0	235,20	35,00
TOTAL:	672,00	100,00	672,00	100,00



LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ACCES CAROSABIL NOU PROPOS (DALE INIERBATE)
- ALEE SEMICAROSABILA
- LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL
- GARAJ/CARPORT PARTER
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL
- LINEE ELECTRICE AERIANE PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70

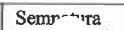
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 0,9
H max.: 11,00 m
Spatiu verde: min. 35,00%
Regim de inaltime: S/D+P+1E



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
	Numele	Semnatura	Scara	Faza
Sef proiect	arh. Serban Elvira		1:500	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data	Pl.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025	03
REGLEMENTARI URBANISTICE				

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1 122 571
din 15.04.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

PÉTERFI ARPAD-ANDREI

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 122 571 din 03.04.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.D.–CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada CIOBANULUI, numărul 3, CF 367148, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUD.**

Cu stimă,

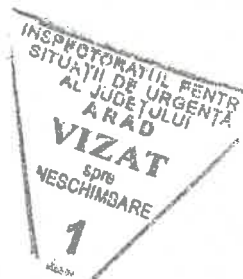
(Î)INSPECTOR ȘEF
Locotenent-Colonel

RENICH Robert-Valentin

P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

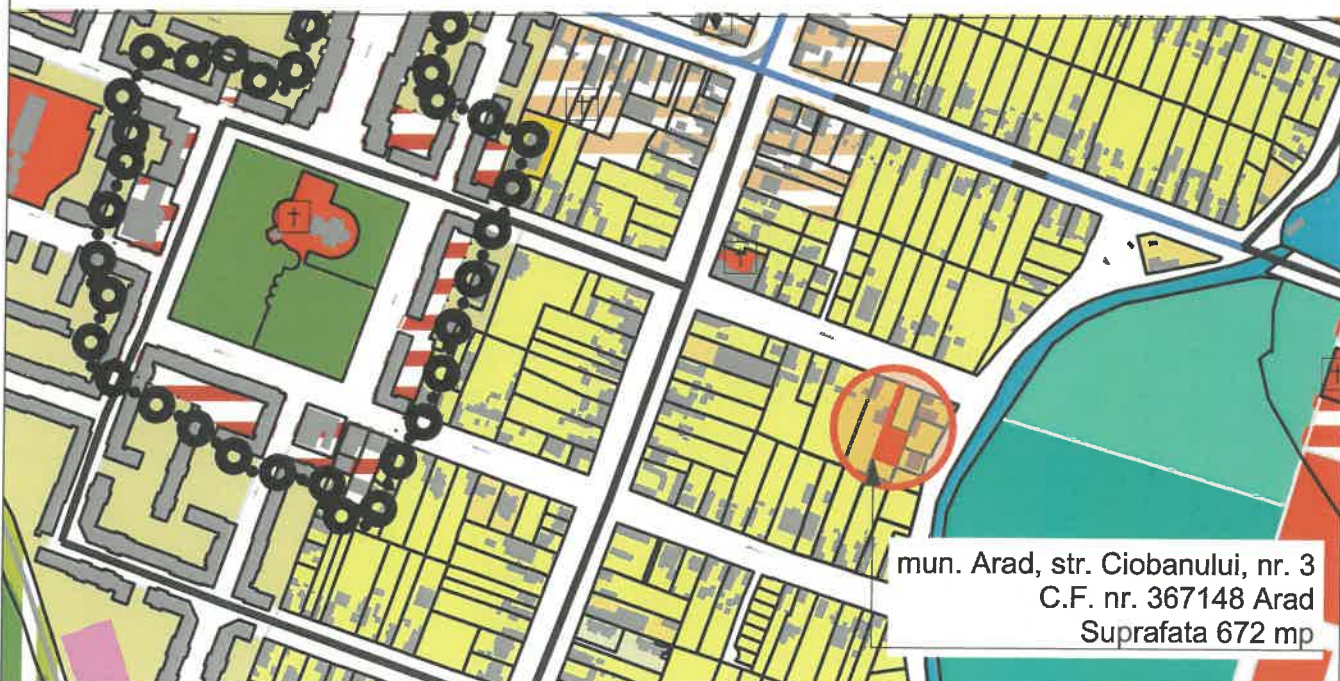
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



PLAN DE INCADRARE



PLAN DE INCADRARE - PUG -ul IN CURS DE ELABORARE



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994			Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
	Numele	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
Sef proiect	arh. Serban Elvira		-		
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data		Pl.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025	INCADRAREA IN ZONA	01

SITUATIA EXISTENTA
scara 1:500

P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			



P.U.D.- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- LINEE ELECTRICE AERIANE PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar:	PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
	Numele	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
Sef proiect	arh. Serban Elvira		1:500		
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data		Pl.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025	SITUATIA EXISTENTA	02

P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	250	2,05	250	2,05
Canal	505	4,15	505	4,15
Zona rezidentiala	7 258	59,78	7 258	59,78
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	18,48	2 272	18,70
Zone verzi de protectie carosabil	1 888	15,54	1 860	15,32
TOTAL:	12 145	100,00	12 145	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren curti constructii viran	672,00	100,00	0	0
Locuinta S/D+P+1E	0	0	268,80	40,00
Drum acces si alei pietonale	0	0	168,00	25,00
Zone verzi amenajate	0	0	235,20	35,00
TOTAL:	672,00	100,00	672,00	100,00

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ACCES CAROSABIL NOU PROPUIS (DALE INIERBATE)
- ALEE SEMICAROSABILA
- LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL
- GARAJ/CARPORT PARTER
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL
- LINEE ELECTRICE AERIANE PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

INDICATORI URBANISTICI PROPUISI:

- P.O.T. maxim: 40%
- C.U.T. maxim: 0,9
- H max.: 11,00 m
- Spatiu verde: min. 35,00%
- Regim de inaltime: S/D+P+1E

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar:	PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1
	Numele		Scara	Faza
Sef proiect	arh. Serban Elvira		1:500	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data	Pl.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025	03
REGLEMENTARI URBANISTICE				



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	250	2,05	250	2,05
Canal	505	4,15	505	4,15
Zona rezidentiala	7 258	59,78	7 258	59,78
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	18,48	2 272	18,70
Zone verzi de protectie carosabil	1 888	15,54	1 860	15,32
TOTAL:	12 145	100,00	12 145	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren curti constructii viran	672,00	100,00	0	0
Locuinta S/D+P+1E	0	0	268,80	40,00
Drum acces si alei pietonale	0	0	168,00	25,00
Zone verzi amenajate	0	0	235,20	35,00
TOTAL:	672,00	100,00	672,00	100,00

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ACCES CAROSABIL NOU PROPUIS (DALE INIERBATE)
- ALEE SEMICAROSABILA
- LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL
- GARAJ/CARPORT PARTER
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL
- LINEE ELECTRICE AERIANE PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

INDICATORI URBANISTICI PROPUISI:

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 0,9
H max.: 11,00 m
Spatiu verde: min. 35,00%
Regim de inaltime: S/D+P+1E

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar:	PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1
			Nr.pr.	12/2025
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Semnatura	Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
Proiectat	arh. Serban Elvira		1:500	Faza
Desenat	arh. Serban Elvira		Data 03.2025	P.U.D.
MOBILARE URBANISTICA				Pl.nr. 04

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
scara 1:500

P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



P.U.D.- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE/PROPUSE
- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- LINIE ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

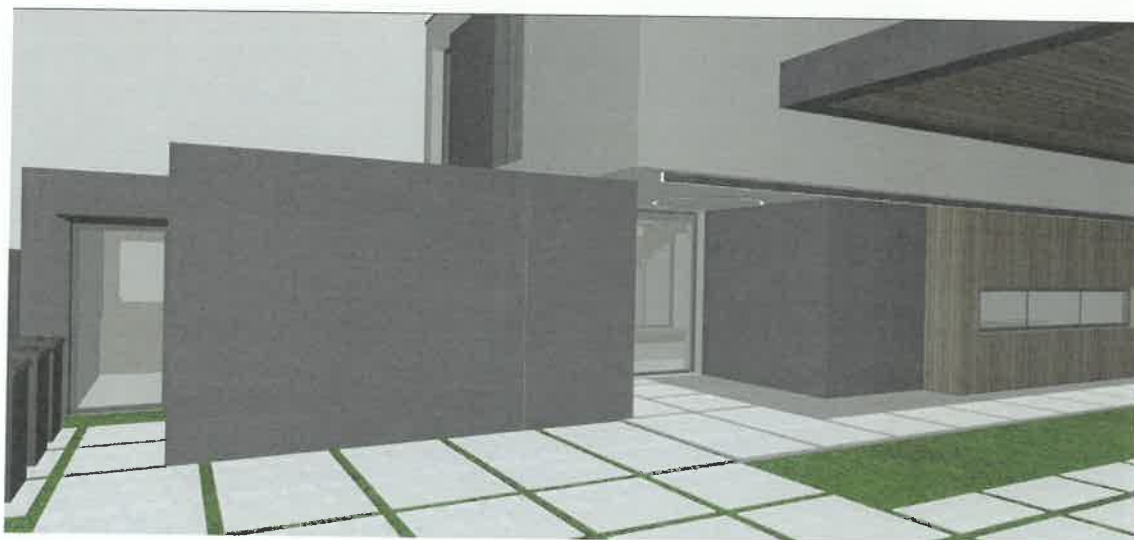
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994			Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
Sef proiect	arh. Serban Elvira		Scara 1:500	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data 03.2025	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	Pl.nr. 05
Desenat	arh. Serban Elvira				

ILUSTRARE URBANISTICA

P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
	Numele	Semnatura	Scara	Faza
Sef proiect	arh. Serban Elvira		P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira			
Desenat	arh. Serban Elvira			
Data 03.2025			ILUSTRARE URBANISTICA	Pl.nr. 06

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1 122 572
din 15.04.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârti

Către,

PÉTERFI ARPAD-ANDREI

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 122 572 din 03.04.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.D.–CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada CIOBANULUI, numărul 3, CF 367148, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUD.

Cu stimă,

(Î)INSPECTOR SEF
Locotenent-Colonel

RENICH Robert-Valentin

P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



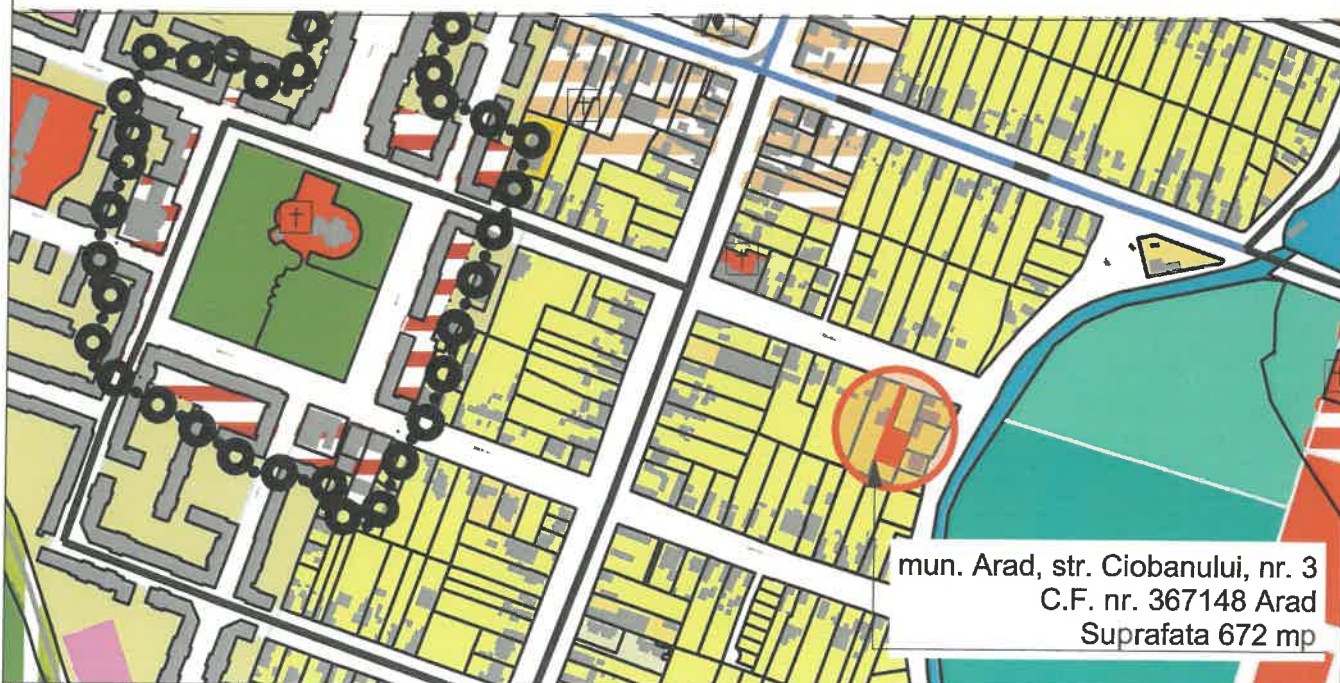
PLAN DE INCADRARE



mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3
C.F. nr. 367148 Arad
Suprafata 672 mp



PLAN DE INCADRARE - PUG -ul IN CURS DE ELABORARE



mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3
C.F. nr. 367148 Arad
Suprafata 672 mp

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar:	PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
Sef proiect	arh. Serban Elvira		Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data		Pl.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025	INCADRAREA IN ZONA	01

SITUATIA EXISTENTA
scara 1:500

P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

P.U.D.- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- LINEE ELECTRICE AERIANE PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1380/1994			Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1
Sef proiect	arh. Serban Elvira		Scara 1:500	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data 03.2025	Faza P.U.D.
Desenat	arh. Serban Elvira			Pl.nr. 02
				SITUATIA EXISTENTA

REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1:500



P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	250	2,05	250	2,05
Canal	505	4,15	505	4,15
Zona rezidentiala	7 258	59,78	7 258	59,78
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	18,48	2 272	18,70
Zone verzi de protectie carosabil	1 888	15,54	1 860	15,32
TOTAL:	12 145	100,00	12 145	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren curti constructii viran	672,00	100,00	0	0
Locuinta S/D+P+1E	0	0	268,80	40,00
Drum acces si alei pietonale	0	0	168,00	25,00
Zone verzi amenajate	0	0	235,20	35,00
TOTAL:	672,00	100,00	672,00	100,00

LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp |
|  | INCINTA REGLEMENTATA 672 mp |
|  | ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA |
|  | CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE |
|  | CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC |
|  | PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE |
|  | ALEI PIETONALE |
|  | ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL |
|  | CANAL |
|  | TEREN ARABIL IN INTRAVILAN |
|  | ACCES CAROSABIL NOU PROPUIS (DALE INIERBATE) |
|  | ALEE SEMICAROSABILA |
|  | LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL |
|  | GARAJ/CARPORT PARTER |
|  | ACCES CAROSABIL SI PIETONAL |
|  | LINEIE ELECTRICE AERIANE PE STALPI DE BETON |
|  | CAMIN GAZITARE |
|  | CUTIE GAZ |
|  | TEAVA GAZ |

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000

S=672.41mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSTI:

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 0,9

H max.: 11,00 m

Spatiu verde: min. 35,00%

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

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994		Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
	Numele	Semnatura	Scara	Faza
Sef proiect	arh. Serban Elvira		1:500	P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data	Pl.nr.
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025	03
			REGLEMENTARI URBANISTICE	

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	250	2,05	250	2,05
Canal	505	4,15	505	4,15
Zona rezidentiala	7 258	59,78	7 258	59,78
Carosabile, accese, alei pietonale	2 244	18,48	2 272	18,70
Zone verzi de protectie carosabil	1 888	15,54	1 860	15,32
TOTAL:	12 145	100,00	12 145	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren curti constructii viran	672,00	100,00	0	0
Locuinta S/D+P+1E	0	0	268,80	40,00
Drum acces si alei pietonale	0	0	168,00	25,00
Zone verzi amenajate	0	0	235,20	35,00
TOTAL:	672,00	100,00	672,00	100,00

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- ZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- CONSTRUCTII - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANAL
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ACCES CAROSABIL NOU PROPOS (DALE INIERBATE)
- ALEE SEMICAROSABILA
- LOCUINTA P+1E, CU SAU SUBSOL/DEMISOL
- GARAJ/CARPORT PARTER
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL
- LINIE ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI:

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 0,9
H max.: 11,00 m
Spatiu verde: min. 35,00%
Regim de inaltime: S/D+P+1E

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994			Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
Sef proiect	arh. Serban Elvira		1:500	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data 03.2025	MOBILARE URBANISTICA	Pl.nr. 04
Desenat	arh. Serban Elvira				

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
scara 1:500

P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



P.U.D.- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad

LEGENDA:

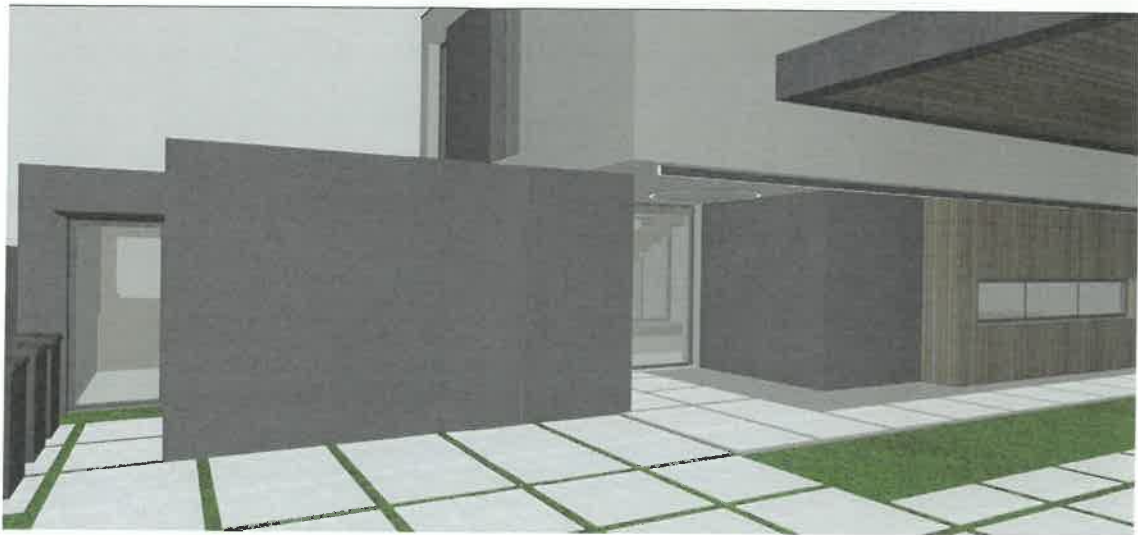
- LIMITA INCINTA STUDIATA 12145 mp
- INCINTA REGLEMENTATA 672 mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE/PROPUSE
- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- LINIE ELECTRICA AERIANA PE STALPI DE BETON
- CAMIN VIZITARE
- CUTIE GAZ
- TEAVA GAZ

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo '70
CF nr 367148

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525160.334	219084.506	15.817
2	525155.025	219099.405	0.183
3	525154.963	219099.577	11.935
4	525143.714	219095.588	1.543
5	525142.260	219095.072	15.144
6	525127.987	219090.010	19.530
7	525135.074	219071.811	28.062
8	525161.492	219081.275	18.234
9	525178.658	219087.424	16.761
10	525194.526	219092.823	3.590
11	525193.321	219096.205	35.000
S=672.41mp			

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	Nr.pr.
	PROURBAN S.R.L.			Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI	12/2025
	arhitectura, urbanism, design			jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	
	B-dul Revolutiei nr. 71, Arad				
Sef proiect	arh. Serban Elvira		Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA	Faza
Proiectat	arh. Serban Elvira		1:500	jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	P.U.D.
Desenat	arh. Serban Elvira		Data	03.2025	Pl.nr.
				OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	05

P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
jud. ARAD, mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad



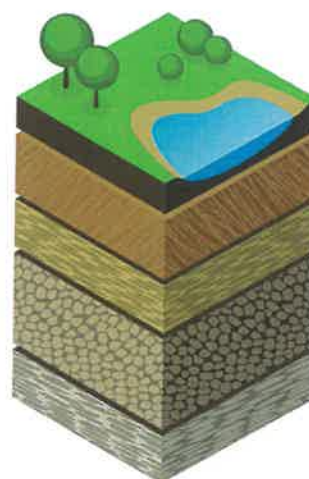
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./data	
	PROURBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, Arad JO2/1360/1994			Beneficiar: PETERFI ARPAD-ANDREI jud. Arad, Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 149bis, bloc Vila 2, ap.1	Nr.pr. 12/2025
Sef proiect	arh. Serban Elvira		Scara	P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA jud. Arad, Mun. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, C.F. nr. 367148 Arad	Faza P.U.D.
Proiectat	arh. Serban Elvira		Data	ILUSTRARE URBANISTICA	Pl.nr. 06
Desenat	arh. Serban Elvira		03.2025		



Motivați să creăm azi pentru ziua de mâine

STUDIU GEOTEHNIC

Beneficiar: PETERFI ARPAD ANDREI
Denumire
lucrare: ÎNTOCMIRE PUD – CONSTRUIRE
LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ
Locație: loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad



Executant: S.C. DROMCONS S.R.L.

Nr. proiect: G 25 20/ 2025

Faza: P.U.D.



Verificator: Ioan Petru BOLDUREAN

Str. Filaret Barbu, nr. 2 - Timișoara

Tel./FAX: 0356 / 410 067

Mobil: 0722 / 573 188

Nr. 17873 / 31.03.2025

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința A_f a proiectului
ÎNTOCMIRE PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad
Faza PUD Proiect G 25 20/ 2025

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. DROMCONS S.R.L., Arad
- Beneficiar: PETERFI ARPAD ANDREI
- Amplasament: loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 31.03.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate - foraje cu prelevare probe, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișe foraje geotehnice, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice ale pământurilor.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
STUDIUL GEOTEHNIC - Proiect G 25 20/ 2025
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișe foraje geotehnice, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice ale pământurilor.

4. Observații și recomandări

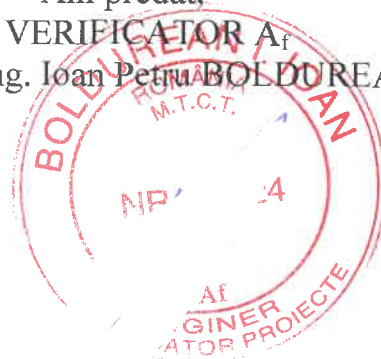
STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: **ÎNTOCMIRE PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**, loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad

Am primit,
INVESTITOR

Am predat,
VERIFICATOR A_f
Dr. ing. Ioan Petru BOLDUREAN



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI
 Direcția Generală Tehnică în Construcții

D-DR DI. BOLDUREAN I. IOAN PETRU
 Cod numeric personal: 1511109354721
 Profesie: INGINEER

ATESTAT
VERIFICATOR PROIECTE
 Pentru competența: TOATE DOMENIILE (Xp)
 în domeniul: —
 în specialitatea: —

Director General
COSTIN -
STANCIU

Șef serviciu/competent
DIANUȘ TEODOR
 15.09.2011

Prin actul prezentei aspruale **REȘTERIA ȘI STABILITATEA**
TERENULUI DE FUNDARE ȘI CONȘTATAREA
ȘI A ALTEZELOR **ANT (Ap)**

Prezentă legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la <u>24.07.2015</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2026</u>
Prelungit valabilitatea până la <u>—</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>—</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>—</u>

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI

**DUPLICAT
LEGITIMATIE**

Seria U Nr. 07224/26.07.2006

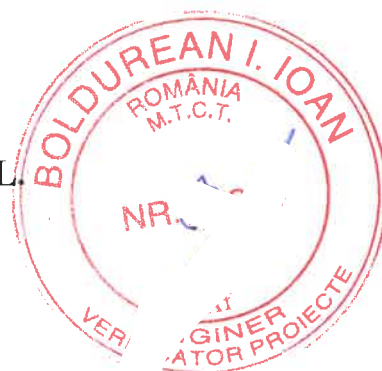
Beneficiar: PETERFI ARPAD ANDREI

Proiectant: S.C. DROMCONS S.R.L.

Proiect nr.: G 25 20/ 2025

**Denumire proiect: ÎNTOCMIRE PUD – CONSTRUCIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ**

VOLUM: STUDIU GEOTEHNIC



FIŞA DE RESPONSABILITĂŢI

1. ÎNSUŞIREA DOCUMENTAŢIEI:

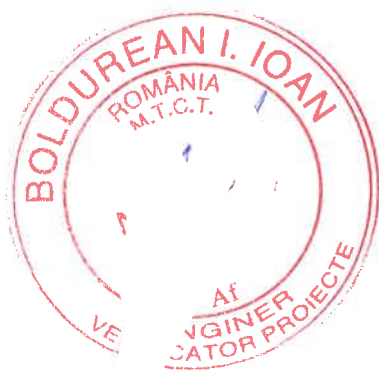
Şef proiect: Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU

2. COLECTIV DE ELABORARE:

Studii geotehnice: Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU

Dpl. ing. Daniel ŢOLE

Tehn. Raul STANA



ÎNTOCMIT,
Dpl. Ing. Daniel ŢOLE

BORDEROU VOLUM

- 1. FOAIE DE CAPĂT***
- 2. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI***
- 3. BORDEROU VOLUM***
- 4. STUDIU GEOTEHNIC***

ANEXE:

- | | |
|--------------------|--|
| <i>Anexa nr. 1</i> | <i>Plan de situație cu amplasarea forajelor</i> |
| <i>Anexa nr.2</i> | <i>Fișe foraje</i> |
| <i>Anexa nr.3</i> | <i>Rapoarte încercare nr. PAN 3-4 / 31.03.2025</i> |

ÎNTOCMIT,
Dpl. Ing Daniel ȚOLE



STUDIU GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, **PETRU AD ANDREI**, în vederea stabilirii stratificației, a caracteristicilor fizico-mecanice terenului din zona activă, precum și a condițiilor de fundare pentru obiectivul: **"Întocmire Plan de Construire locuință unifamilală"** pe amplasamentul propus.

1.2 Programul de investigații a cuprins lucrări specifice pentru:

- Evaluarea fezabilității adaptării la amplasament a obiectivului;
- Identificarea succesiunii stratigrafice a terenului de fundare;
- Precizarea poziției nivelului hidrostatic;
- Stabilirea condițiilor generale de proiectare și execuție a fundațiilor pentru obiectivul și amplasamentul propus.

1.3 Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- **NP 074-2022** – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- **SR EN 1997-2 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2 Investigarea și încercarea terenului;**
- **SR EN ISO 14688/1:2018 și SR EN ISO 14688/2:2018** – 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 012/1-2022** – Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat -Partea 1: Producerea betonului
- **LEGEA 575/2001** privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”.

2. DATE GENERALE

2.1 Amplasamentul lucrării

Lucrările care fac obiectul prezentei documentații sunt localizate în loc. Arad Ciobanului, nr. 3, jud. Arad.



Fig. 1 Amplasarea zonei studiate

Situat în partea de vest a țării, județul Arad se învecinează cu județele Bihor, Alba, Hunedoara și Timiș, și este principala poartă de intrare în România dinspre Europa centrală și de apus. Cu o suprafață totală de 7654 km², județul cuprinde 78 de unități teritoriale și administrative din care un municipiu - Arad, municipiu reședință de județ, 9 orașe (Chișineu Criș, Curtici, Ineu, Lipova, Nădlac, Pecica, Pâncota, Sebiș, Sântana) și 68 de comune.

Peisajul natural al județului este caracterizat de prezența unui relief etajat de la est la vest, bine distribuit, de o rețea hidrografică tributară în cea mai mare parte celor două râuri importante, Mureșul și Crișul Alb, de prezența unui climat temperat continental cu influențe oceanice și nu în ultimul rând de prezența unei flore și faune cu elemente de mare valoare. Relieful este grupat în proporții aproximativ egale fiind reprezentat de treapta montană, treapta dealurilor, depresiunilor și culoarelor și de treapta câmpiilor, fiecare grupa în parte reprezentând cca. 1/3 din suprafața totală a județului.

Arad este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sănnicolaul Mic), România.



Fig. 2 Zona studiată

2.2 Relieful zonei

Relieful județului Arad se caracterizează prin existența unui relief variat pr... at și etajat de la vest spre est, în teren instalându-se următoarele forme: de la lunci și v... delte (cu altitudini de circa 80-85 m) la câmpii semidrenate (85-100 m) câmpii piemont... podisuri și piemonturi, dealuri înalte, depresiuni sub și intramontane, precum și munți cu altitudini de până la 1486 m (Vf. Găina din Munții Bihor), cu structuri geologice și paleogeografice specifice, legate de evoluția în timp și în spațiu a părții de vest a țării.

2.3 Clima și fenomene naturale specifice zonei

Sub aspect climatic, județul Arad prezintă caracteristicile climatului temperat continental cu influențe oceanice. Circulația maselor de aer este predominant vestică cu o vizibilă etajare dispusă de la vest la est, odată cu creșterea altitudinii.

În zona de câmpie se înregistrează o medie anuală de 10°C, iar în zona dealurilor și piemonturilor de 9°C. Media anuală a temperaturilor înregistrează o scădere până la 8°C în zona munților joși și ajunge la 6°C în zona celor mai mari înălțimi. Cantitățile medii de precipitații se înscriu în valori cuprinse între 565-600 mm anual în zona de câmpie, 700-800 mm anual în zona dealurilor și piemonturilor și 800-1200 mm anual în zona montană.

Conform *STAS 1709/1-90* traseul proiectat se situează în zona de tip climatic I, cu valori a indicelui de umiditate Im -20...0.

Conform **STAS 10101/20-90** privind "Încărcări date de vânt" amplasamentul se încadrează în zona A.

Conform **STAS 10101/21-92** privind "Încărcări date de zăpadă" amplasamentul se încadrează în zona A.

Presiunea de referință a vântului mediată pe 10 minute în zona municipiului Arad este $q_b = 0,5 \text{ kPa}$, conform **CR 1-1-4/2012 – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor**.

Încărcarea din zăpadă pe sol este $s_k = 1,5 \text{ kN/m}^2$, conform **CR 1-1-3/2012 – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor**.

2.4 Geologia

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie relativ înaltă cu suprafața plană, Câmpia Aradului, care reprezintă genetic o deltă cuaternară a Mureșului, constituită la ieșirea din defileul Șoimuș-Lipova. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

În alcătuirea geologică a zonei Arad, iau parte formațiuni aparținând Cuaternarului, Pliocenului și Miocenului, care stau peste fundamentul cristalin.

Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în sesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafață întreaga zonă. Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase.

Pliocenul este reprezentat prin depozite care aparțin Levantinului, Dacianului și Pontianului prezent în depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, fiind constituit dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș.

Miocenul este reprezentat prin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin.

Învelișul litologic, pe seama căruia s-au format principalele tipuri de sol, alcătuit în majoritatea cazurilor din materiale parentale sedimentare (luturi, loessuri și depozite loessoide, argile, inclusiv argile glonflante, depozite fluviatile și fluviolacustre), cu excepția zonei montane unde sunt prezente rocile eruptive și metamorfice predominant acide.

2.5 Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul nordic și vestic și viteze medii de 3-4 m/s. La stația Arad vântul dominant bate din sectorul nordic 13,0% și sudic

12,4%. Frecvența cea mai slabă este cea din sectorul estic 3,8%. Diferențieri topoclimatice sunt introduse, în special de configurația și altitudinea reliefului, dar și de expunerea versanților caracterul suprafeței active. Astfel, un topoclimat de adăpost întâlnim în zonele depresii re, depresiunea Almaș-Gurahonț și culoarul Văii Mureșului. Un factor important în ea locală prin transportul aerian al poluanților îl reprezintă curenții convectivi ascenși

Formarea și intensificarea accentuată a acestora în timpul zilei, vara, e izată de valorile scăzute ale nebulozității, de însoțirea și încălzirea puternică a solului în final de realizarea unei stratificări termice instabile, (gradienți termici verticali foarte mari) și a transportului convectiv al poluanților.

2.6 Regimul hidrologic

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Mureș cu afluenții săi, de Crișul Alb, precum și de câteva râuri care fac parte din rețeaua hidrografică a Crișului Negru (Teuz, Sartiș). Lacurile sunt de origini diferite, naturale de luncă și antropogene (Cladova și Tauț).

Râul Mureș este un râu transfrontalier între România și Ungaria. Este cel mai mare afluent al Râului Tisa, care este principalul afluent al Fluviului Dunărea. Lungimea râului Mureș este de 191,6 km în județul Arad, având un debitul mediu anual de 184 m³/s, iar debitul maxim poate ajunge peste 2000 m³/s.

2.7 Seismicitatea

Din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colț) $T_C=0,7s$ (conform "Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri" – indicativ P100-1/2013).

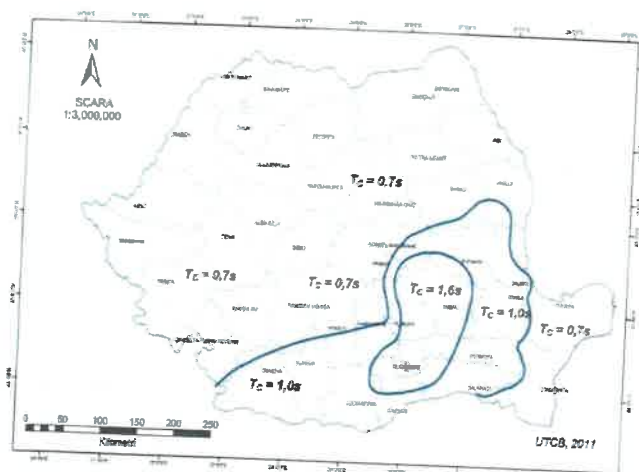


Fig.3 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

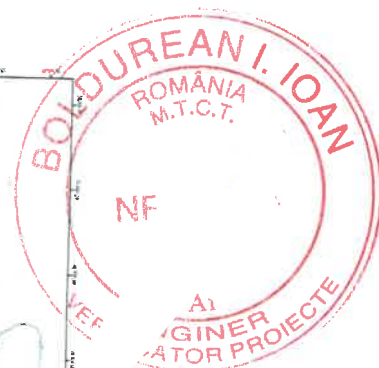
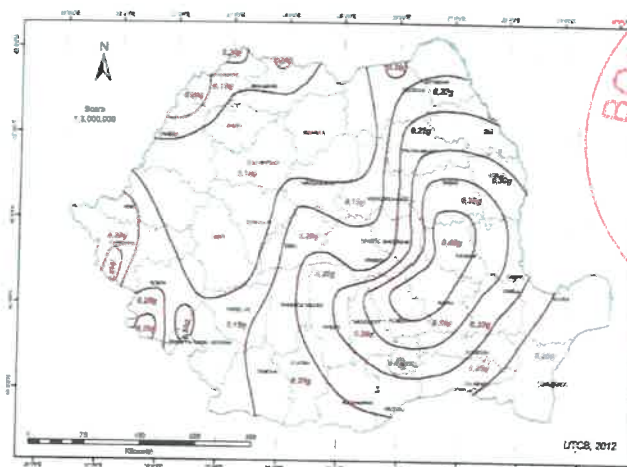


Fig.4 Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

2.8 Adâncimea de îngheț

În conformitate cu **STAS 6054-77 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României"**, adâncimea de îngheț pentru zona studiată este de 0,70...0,80 m față de nivelul terenului actual.

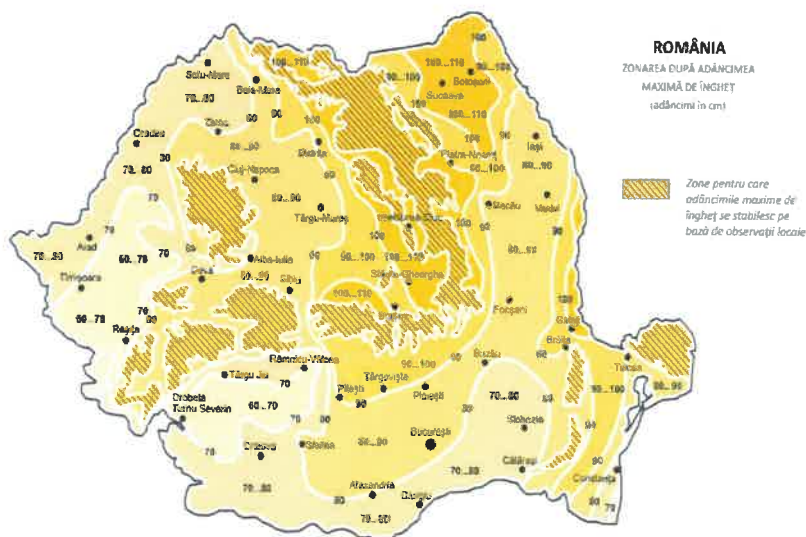


Fig. 5 Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României conform STAS 6054

2.9 Încadrarea în zone cu risc natural

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare a ariei pe care se găsește amplasamentul investigat se face în conformitate cu Legea Nr. 575/ Noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare al teritoriului Național – Secțiunea a V-a : Zone de risc natural.

A. Zone de risc natural

Amplasamentul cercetat are intensitatea seismică VI, exprimată în grade MSK.

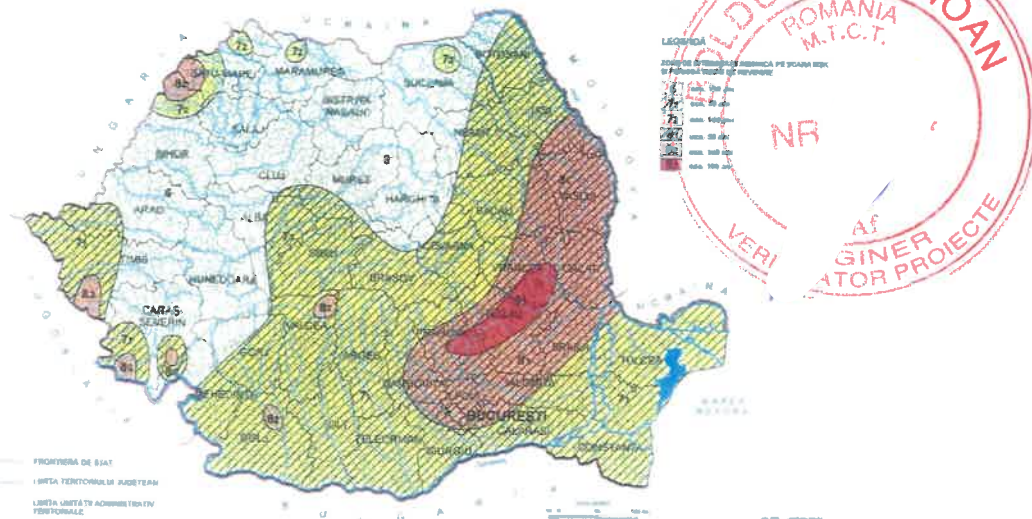


Fig. 6 Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural“ - ANEXA 3

B. Inundații

Amplasamentul cercetat se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații pe cursuri de apă.

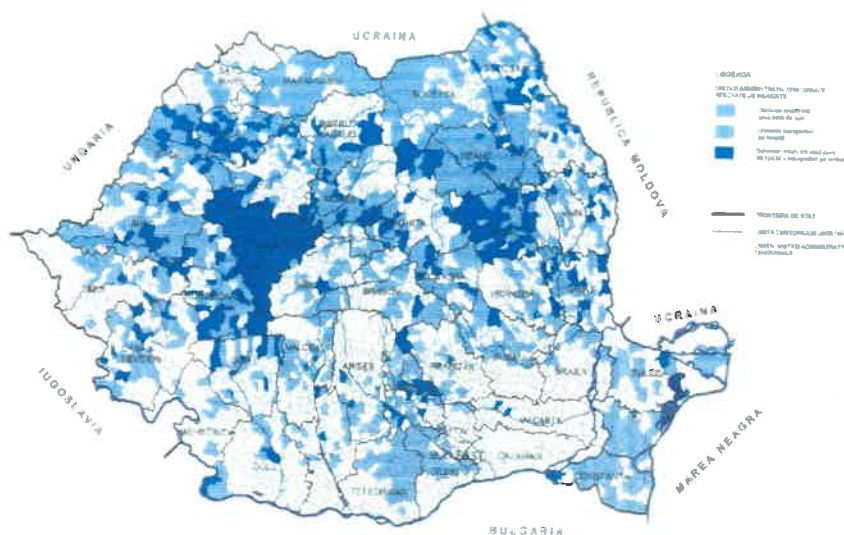


Fig.7 Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural“ - ANEXA 5 – Inundații

C. Alunecări de teren

Amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

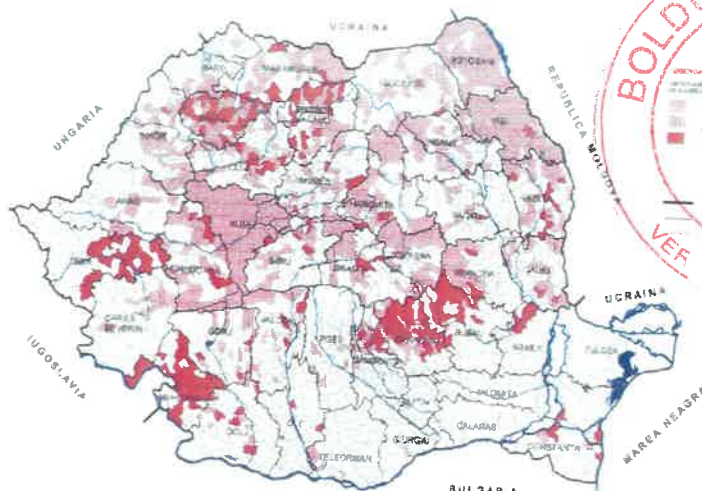


Fig.8 Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural“.

ANEXA 7- Alunecări de teren

3 ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIE GEOTEHNICĂ

Conform **Normativului NP 074/2022** intitulat „**NORMATIV PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII**”, se stabilește categoria geotehnică, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabel 1:

Factori avuți în vedere	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică studiată	$a_g=0,20g$	2
Total punctaj		9 pct.

Tabel 1 Categoria geotehnică a terenului conform NP 074/2022

Rezultă un total de 9 puncte, ceea ce încadrează lucrarea în **categoria geotehnică 1.**

4 CERCETAREA TERENULUI (STRATIFICAȚIE, CARACTERISTICI FIZICO-MECANICE)

4.1 Prezentare lucrări de teren efectuate

Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu geotehnic, geologia regiunii și prevederile **NP 074/2022**, s-a apreciat că este necesar 1 foraj geotehnic de 4,00 m adâncime.

4.2 Date calendaristice

Lucrările de teren și laborator s-au efectuat în perioada lunii Martie 2025.

4.3 Utilaje și aparatura folosită

Forajele au fost realizate cu o foreză manuală cu diametrul de $\varnothing = 6$ cm, fii rate probe tulburate.

4.4 Metode folosite la recoltarea, transportul și depozitarea probelor

Recoltarea probelor s-a efectuat manual, în recipiente speciale pentru păstrarea umidității. Acestea au fost transportate în lăzi speciale pentru probele de pământ prelevate din foraje. Depozitarea probelor în laborator s-a efectuat conform standardelor în vigoare.

4.5 Stratificația terenului

Forajul F1 (loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad, conform Anexa I) - a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argilă cafeniu închis, plastic vârtoasă - de 1,90 m, (de la -0,50 m la -2,40 m);
- Argilă cafeniu deschis, plastic vârtoasă - de 1,60 m, (de la -2,40 m la -4,00 m), strat neepuizat.



O mai bună imagine a stratificației întâlnite poate fi urmărită în fișa forajelor efectuate.

4.5 Denumire laborator autorizat

Probele de pământ rezultate în urma forajelor au fost prelucrate în vederea efectuării încercărilor de către Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții SC. DROMCONS.SRL cu autorizația 4318/15.10.2024, cu sediul în Arad, Blv. Vasile Milea, nr. 44.

Datele obținute în urma încercărilor sunt evidențiate în rapoartele de încercare emise de laboratorul mai sus amintit și în fișa forajului efectuat.

5 APA SUBTERANĂ

- 5.1. Nivelul apei subterane, nu a fost dechis până la adâncimea de 4,00 m.
5.2. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitație în zonă și de topirea zăpezii.

6 CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Concluzii

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentelor prospectate:

- a) Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive, formate din “argilă”.
b) Conform clasificării pământurilor în funcție de plasticitate, sunt **pământuri plastic vâtoase**.
c) Conform clasificării pământurilor în funcție de indicele de consistență, sunt **pământuri cu plasticitate mare (argilă)**.

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.

6.2 Sensibilitatea la îngheț și tipul pământului

Conform STAS 1709/2-90, tipul pământului este **P5 (argilă)**, iar conform STAS 1709/3-90, **gradul de sensibilitate la îngheț**, pentru aceste pământuri se încadrează ca fiind: **foarte sensibile (argilă)**.

Pentru prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezgheț se vor respecta prevederile **STAS-urilor: 1709/1-90, 1709/2-90 și 1709/3-90**.

Modulul de elasticitate dinamic al pământurilor de fundare de tip **P5**, rezultat din relația (V.2.3.c) $E_p = 40,27(w/w_L)^{-0,931}$, conform **Ghidului tehnic “Structuri rutiere suple și semirigide”**. Raportat la valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamic al pământului de fundare din tabelul V.2.11, conform aceluiași Ghid tehnic, la tipul climatic I pentru tipul de pământ **P5**, $E_p = 70$.

6.3 Adâncimea de fundare și presiunea convențională

Se recomandă ca adâncimea de fundare să se realizeze prin fundare directă la minim $D_f = 1,10$ m față de cota terenului natural.

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare conform **ANEXA D.4.** din normativul **NP 112-2014** intitulat **Normativ privind proiectarea structurilor directă**, este : $P_{conv} = 200$ kPa pe argilă.



6.5 Rezistența la săpare a pământului

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (**Indicator de norme de Deviz TS/1981**) pământurile se pot încadra astfel conform tabel 2:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categoria de teren după modul de comportare la săpat				Greutatea medie în situ (în săpătură) kg/m ³	Afânarea după exccutarca săpăturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, târnăcop, rangă	Excavator cu lingură sau echipament de draglină	Buldozer, autogredcr, grader cu tractor	Moto-screper cu tractor		
1	Strat vegetal	slab coeziv	ușor	I	I	I	1200-1400	14-28%
2	Argilă	foarte coeziv	foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%

Tabel 2 Rezistența la săpare a pământurilor

Tabel 2 Rezistența la săpare a pământului conform Deviz TS/1981

Suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să periclitizeze stabilitatea infrastructurii proiectate.

6.6 Recomandări

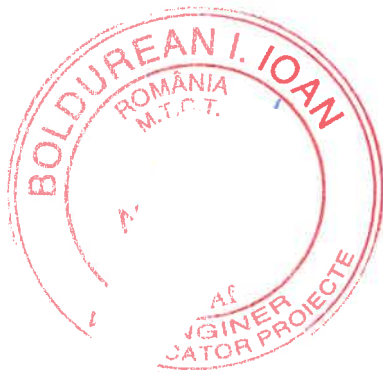
- 1) Se recomandă ca adâncimea de fundare să se realizeze prin fundare directă la minim $D_f = 1,10$ m față de cota terenului natural.
- 2) Prezentul studiu geotehnic este valabil doar pentru faza P.U.D, pentru obținerea autorizației de construcție și elaborarea proiectului tehnic, respectiv adoptarea unei măsuri de fundare și dimensionarea fundațiilor se va elabora un alt studiu geotehnic pe baza unei teme de proiectare cu mai multe prospecțiuni în aplsament, realizat conform NP 074/2022.
- 3) Datorită încadrării într-o zonă inundabilă, 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.
- 4) Pe timpul executării lucrărilor, se vor respecta toate normele de protecție a muncii pentru prevenirea accidentelor.

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

6) *Stratul vegetal se va excava și se va putea depozita într-un depozit aprobat pentru refolosire.*

Dacă în timpul execuției săpăturii sunt întâlnite condiții stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentație geotehnică, acestea vor fi aduse în timp util la cunostința proiectantului cât și a elaboratorului studiului geotehnic.

Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestor amplasamente. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.



ÎNTOCMIT,
Dpl. Ing. Daniel TOLE

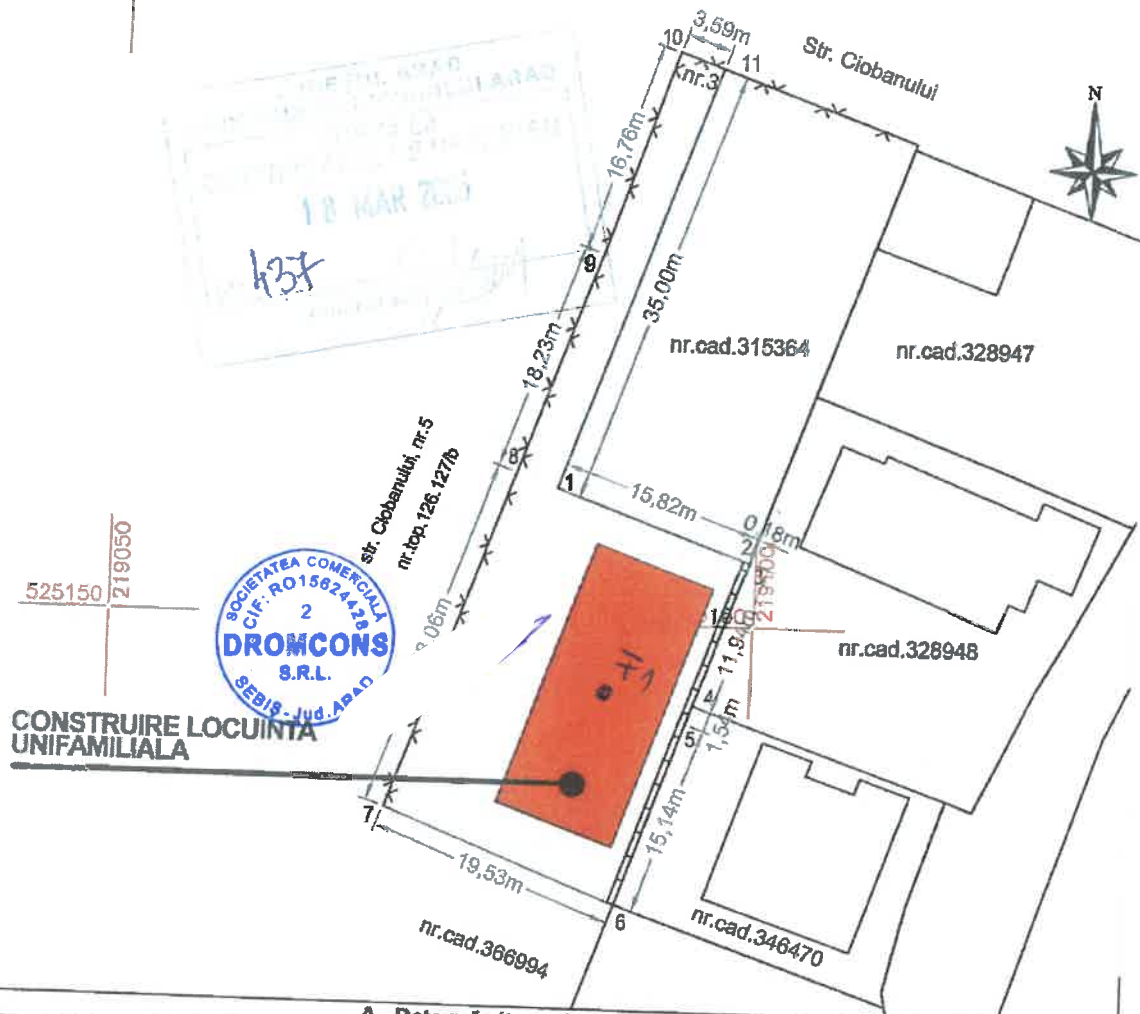


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Anexa 16

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	672	loc. Arad, str.Ciobanului, nr. 3
Cartea funciera nr.	UAT:	ARAD



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	672	LOT 1 - Imobil imprejmuit partial intre punctele 7-11 si 2-6
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Suprafata totala masurata a imobilului = 672 mp			
Suprafata din act = 672 mp			
Executant: SC PRECAD TOPO SRL Aut. Seria RO-B-J Nr.2525 PRECAD TOPO SRL Seria RO-B-J Nr. 2525/08 12.2022 PRECAD TOPO SRL		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Stampila BCPI Data:	



Motivați să creștem azi pentru ziua de mâine

PROIECTE DRUMURI, PODURI - CONSTRUCTII CIVILE - EXECUTIE LUCRARI - CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII
STUDII GEOTEHNICE - MASURATORI TOPOGRAFICE - LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII

Punct de lucru: Arad, B-dul Vasile Milea, nr.44
Mobil: 0723 119 667
Tel fix: 0357 804 071
Fax: 0357 437 554
office@dromcons.ro
www.dromcons.ro



Anexa nr. 2

FIȘA SINTEȚICĂ A FORAJULUI F1 / STRATIGRAFIE BOREHOLE F1

Conform NP 074-2022 / ACCORDING NP 074-2022

Beneficiar (Customer): PETERFI ARPAD ANDREI
Proiect (Project): Întocmire PUD – Construire locuință unifamilială
Amplasament (Location): loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad
Executant foraj (Drilled by): SC. DROMCONS.SRL
Data forajului (Drill date): 26.03.2025

Descrierea stratului (Description layers)	Reprezentarea convențională (filology)	Adâncimea (Depth) m	Grosimea (Thickness) m	Proba (Sample)				Nivelul apei subterane (Water level)	Granulometrie (Grainulosity)					Greutatea volumică (Unit weight) γ KN/m ³	Indicele portor (Void ratio) e	Porozitatea (Posity) n	Umiditatea naturală (Moisture content) w	Limita superioară de plasticitate (Liquid limit) W_L	Limita inferioară de plasticitate (Shoberg limit) W_p	Indice de plasticitate (Plasticity index) I_p	Indice de consistență (Consistency index) I_c	I_D	Modul edometric (Cedometric modulus) $M_{edometric}$	Unghi de frecare int. (Angle of friction) Φ	Coezimea specifică (Cohesion) c	Rezistența la penetrare con (Dynamic cone penetration) R_{nc}	Observații (Notes)	
				Nr. Probei (No. Sample)	Tuburată (Disturbed) (Undisturbed)	Cola probei (Sample depth) m	Pietriș (Gravel) $\%$		Nisip (Sand) $\%$	Prof (Silt) $\%$	Argilă (Clay) $\%$	$C_u = d_{60}/d_{10}$ $\%$																
Strat vegetal		0.50	0.50																									
Argilă cafeniu închis plastic vârstă		2.40	1.90	P1	T	-1.00 ... -1.20															30.98	0.97						
Argilă cafeniu deschis plastic vârstă		4.00	1.60	P2	T	-2.40 ... -2.60															29.00	0.98						

NOTĂ: prezența stratificație nu poate fi extinsă pentru ?
cât; ea este valabilă doar pentru forajul identificat / present stratigraphy can't be extend for entire site; this is valid only for present borehole

*NOTĂ: prezenta stratificație nu poate fi extinsă pentru o secți; ea este valabilă doar pentru forajul identificat / present stratigraphy can't be extend for entire site; this is valid only for present borehole

Întocmit (Issued): tehn. E. Raul STANA

Verificat (Verified): ing. dipl. Adrian PRAHOVEANU

DROMCONS S.R.L.
Societate cu răspundere limitată
Activitatea de construcții
Autorizație Nr.4318 / 15.10.2024



SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0743119667
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN ACTIVITATEA DE CONSTRUCȚII
Aut. ISC nr. 4318 din 15.10.2024
Aut. AFER AL nr. 719/2023



PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCȚII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANȚA TEHNICĂ ÎN CONSTRUCȚII • EXECUȚIE LUCRĂRI
www.dromcons.ro

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) **PAN 3** DATA (DATE) **31.03.2025**

DENUMIRE MATERIAL:
(MATERIAL TYPE) Pământ coeziv
INDICATIV PROBA:
(TEST INDICATOR) GTF 03
ADANCIMEA:
(DEPTH) - 1.00 - 1.20 m
DENUMIREA LUCRĂRII:
(PROJECT NAME) Întocmire PUD – Construire locuință unifamilială
BENEFICIAR:
(BENEFICIARY) PETERFI ARPAD ANDREI
LOCUL DE PRELEVARE:
(SAMPLE PLACE) loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad
DATA PRELEVĂRII:
(SAMPLE DATE) 26.03.2025
DATA INTRĂRII ÎN LAB:
(INCOMING DATE) 26.03.2025
DOMENIUL DE UTILIZARE:
(FIELD OF USE) GTF

Caracteristică (Characteristic)	Metodă încercare (Testing method)	Valori obținute (Values obtained)			Specificații tehnice (Technical Specifications)		Data încercării (Testing date)	Observatii (Remarks)
					Valori (Values)	Conform (According)		
Umiditate (Humidity)	1913/1-82	w =	19.05	%			27.03.2025	
Limite de plasticitate (Limits of plasticity)	1913/4-89	w _p =	18.18	%				
		w _L =	49.16	%				
		I _p =	30.98	%				
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila (Clay) =	47.80	%				
		Praf (Dust) =	45.82	%				
		Nisip (Sand) =	6.38	%				
		Pietris (Gravel) =		%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P ₅ Foarte sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Argilă CI				SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	4b Mediocră				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Încercările nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natură
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de încercări nu poate fi multiplicat fără aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de încercări nu poate fi utilizat decât exclusiv în scopul precizat în comandă
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se referă strict la obiectele supuse încercării
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de încercare conține 3 pagini și a fost eliberat în 2 exemplare fără influențe exterioare.
(The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences.)

Nume: (Name)

Sen ra: (Signature)

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA
Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
În activitatea de construcții
Autorizație Nr.4318 / 15.10.2024



DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE
(DETERMINATION OF PLASTICITY LIMITS)

RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) **PAN 3**

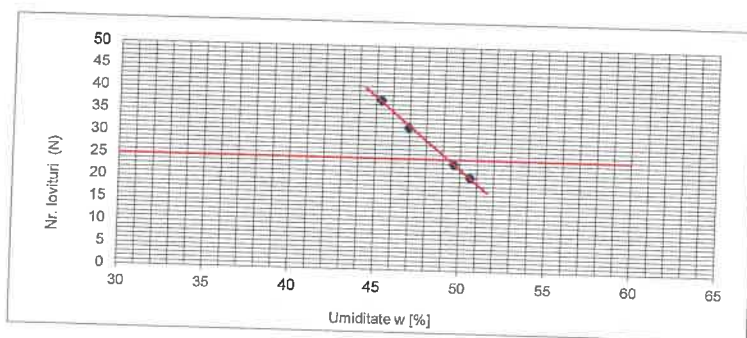
DATA (DATE) **31.03.2025**

DENUMIRE MATERIAL:
(MATERIAL TYPE) Pământ coeziv
INDICATIV PROBA:
(TEST INDICATOR): GTF 03
ADANCIMEA (DEPTH): - 1.00 - 1.20 m
DENUMIREA LUCRĂRII:
(PROJECT NAME) Întocmire PUD – Construire locuință unifamilială
BENEFICIAR: (BENEFICIARY) PETERFI ARPAD ANDREI
LOCUL DE PRELEVARE:
(SAMPLE PLACE) loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad
DATA PRELEVĂRII:
(SAMPLE DATE) 26.03.2025
DATA INTRĂRII ÎN LAB:
(INCOMING DATE) 26.03.2025
DOMENIUL DE UTILIZARE:
(FIELD OF USE) GTF

Conform STAS: 1913/4-89

(According to STAS)

Determinarea limitelor de plasticitate (Determination of plasticity limits)	U.M.	W(%) Umiditate naturala			w _P (%) Limita inferioara			w _L (%) Limita superioara			
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	4
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight)	[g]	834.09	875.26	860.45	15.35	15.28	15.82	13.69	14.29	15.40	15.40
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight)	[g]	754.02	788.29	776.01	14.55	14.48	14.94	12.49	12.87	13.70	13.75
Masa tara (tara weight)	[g]	332.51	333.12	332.96	10.19	10.05	10.09	10.12	10.01	10.08	10.11
Umiditatea (humidity)	[%]	19.00	19.11	19.06	18.35	18.06	18.14	50.63	49.65	46.96	45.33
Nr. de caderi cupa Casagrande (No. of cup falls Casagrande)	[mm]							21	24	32	38



W _P	18.18	(%)
W _L	49.16	(%)
W	19.05	(%)
I _P =	W _L - W _P	30.98
IC=	W _L - W _{IP}	0.97
IL=	1 - IC	0.03

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)

Încercările nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natură
(The tests were not performed under pressure of any kind)

Raportul de încercări nu poate fi multiplicat fără aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)

Raportul de încercări nu poate fi utilizat decât exclusiv în scopul precizat în comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)

Rezultatele se referă strict la obiectele supuse încercării
(results refer strictly to the objects subjected to the test)

Acest raport de încercare cuprinde 1 pagină (This test report comprises 1 page)

(The

Nume (Name)

Efectuat: (Issued): Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.P.
Laborator de analize și
în activitatea de con
Autorizație Nr.4318 / 15.10.2

inatura: (Signature):



DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII - METODA CERNERII ȘI SEDIMENTĂRII
(Particle Size Analysis - Soil Grain Size Distribution)

RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR.

PAN 3

DATA

31.03.2025

DENUMIRE MATERIAL:

(MATERIAL TYPE)

Pământ coeziv

INDICATIV PROBA:

(TEST INDICATOR)

GTF 03

ADÂNCIMEA (DEPTH):

- 1.00 - 1.20 m

DENUMIREA LUCRĂRII:

(PROJECT NAME)

Întocmire PUD – Construire locuință unifamilială

BENEFICIAR: (BENEFICIARY)

PETERFI ARPAD ANDREI

LOCUL DE PRELEVARE :

(SAMPLE PLACE)

loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad

DATA PRELEVĂRII :

(SAMPLE DATE)

26.03.2025

DATA INTRĂRII ÎN LAB:

(INCOMING DATE)

26.03.2025

DOMENIUL DE UTILIZARE:

(FIELD OF USE:)

GTF

A. Metoda sedimentării conform STAS 1913/5 - 85 (Sedimentation Analysis - Hydrometer Method according STAS 1913/5 - 85)

Areometrul nr.

1

Cantitatea totală cernută și spălată (md) =

50 g

Densitatea scheletului mineral (ρ_s) =

2.65 g/cm³

ΔR =

Ora citirii	Timpul de sedimentare (min.)	Temperatura citirii (°C)	Temperatura medie (°C)	Citiri reduse pe areometru (R)	Citiri corectate ($R' = R + \Delta R$)	Diametrul granulelor d (mm)	Corectia de temp. (Ct)	$Rc = R' + Ct$	mp (%)
08:30	0.5	20	20.5	30.0	29.0	0.0530	0.00	29.00	93.15
08:31	1	20		29.8	28.8	0.0377	0.00	28.80	92.51
08:32	2	20		28.6	27.6	0.0274	0.00	27.60	88.65
08:34	4	20		27.2	26.2	0.0200	0.00	26.20	84.16
08:38	8	20		25.4	24.4	0.0147	0.00	24.40	78.38
08:45	15	20		21.6	20.6	0.0115	0.00	20.60	66.17
09:00	30	20		19.6	18.6	0.0084	0.00	18.60	59.75
09:30	60	20.5		18.4	17.4	0.0062	0.09	17.49	56.18
10:30	120	21		17.0	16.0	0.0045	0.18	16.18	51.97
12:30	240	21.5		15.6	14.6	0.0033	0.28	14.88	47.80
	1440 (24h)	22		13.0	12.0	0.0014	0.38	12.38	39.77

B. Metoda cernerii conform STAS 1913/5 - 85 (Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)

Material cernut (> 0.063 mm) =

50 g

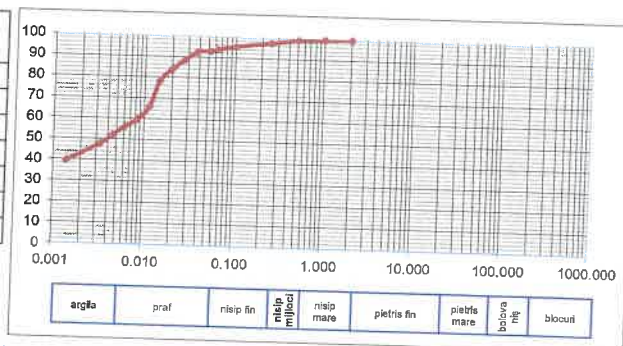
Material spălat (< 0.063 mm) =

46.81 g

Materialul cernut ($\emptyset > 0.063$ mm) =

3.19 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Frațiuni cu diametrul mai mic decât d [%]
	g	% față de m_s	
2			100
1	0.1	0.12	99.8
0.5	0.3	0.68	99.1
0.25	0.8	1.62	97.5
0.1	1.0	1.96	95.5
0.063	0.9	1.70	93.8
$T_{0.063}$	0.1	0.22	93.6
Suma	3.2	6.38	



NOTE:

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru. (Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)

Încercările nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natură. (The tests were not performed under pressure of any kind)

Raportul de încercări nu poate fi multiplicat fără aprobarea laboratorului emitent. (The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)

Raportul de încercări nu poate fi utilizat decât exclusiv în scopul precizat în comandă. (The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)

Rezultatele se referă strict la obiectele supuse încercării. (The results refer strictly to the objects subjected to the test)

Raportul de încercare conține 3 pagini și a fost eliberat în 2 exemplare fără influențe exterioare. (The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences)

Nume (Name)

Efectuat: (Issued): Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified): ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
În activitatea de construcții
Autorizație Nr.4318 / 15.10.2

_____: (Signature):



SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0743119667
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN ACTIVITATEA DE CONSTRUCȚII
Aut. ISC nr. 4318 din 15.10.2024
Aut. AFER AL nr. 719/2023



PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCȚII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANȚA TEHNICĂ ÎN CONSTRUCȚII • EXECUȚIE LUCRARI
office@dromcons.ro www.dromcons.ro

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO)

PAN 4

DATA (DATE)

31.03.2025

DENUMIRE MATERIAL:

(MATERIAL TYPE)

Pământ coeziv

INDICATIV PROBA:

(TEST INDICATOR)

GTF 04

ADANCIMEA:

(DEPTH)

- 2.40 - 2.60 m

DENUMIREA LUCRARI:

(PROJECT NAME)

Întocmire PUD – Construire locuință unifamilală

BENEFICIAR:

(BENEFICIARY)

PETERFI ARPAD ANDREI

LOCUL DE PRELEVARE:

(SAMPLE PLACE)

loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad

DATA PRELEVĂRII:

(SAMPLE DATE)

26.03.2025

DATA INTRĂRII ÎN LAB:

(INCOMING DATE)

26.03.2025

DOMENIUL DE UTILIZARE:

(FIELD OF USE)

GTF

Caracteristică (Characteristic)	Metodă încercare (Testing method)	Valori obținute (Values obtained)			Specificații tehnice (Technical Specifications)		Data încercării (Testing date)	Observatii (Remarks)
					Valori (Values)	Conform (According)		
Umiditate (Humidity)	1913/1-82	w =	17.31	%			27.03.2025	
Limite de plasticitate (Limits of plasticity)	1913/4-89	w _p =	16.80	%				
		w _L =	45.80	%				
		I _p =	29.00	%				
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila (Clay) =	43.94	%				
		Praf (Dust) =	49.30	%				
		Nisip (Sand) =	6.76	%				
		Pietris (Gravel) =		%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P ₅ Foarte sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Argilă CI				SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	4b Mediocră				STAS 2914-84			
S-au utilizat metode de analiză conform Anexelor nr. 1 și 2								

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru

(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)

Încercările nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natură

(The tests were not performed under pressure of any kind)

Raportul de încercări nu poate fi multiplicat fără aprobarea laboratorului emitent

(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)

Raportul de încercări nu poate fi utilizat decât exclusiv în scopul precizat în comanda

(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)

Rezultatele se referă strict la obiectele supuse încercării

(The results refer strictly to the objects subjected to the test)

Raportul de încercare conține 3 pagini și a fost eliberat în 2 exemplare fără influențe exterioare.

(The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences.)

Num: (Name)

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.P.
Laborator de analize și încercări
în activitatea de proiectare și execuție
Autorizație Nr. 4318 din 15.10.2024

Signature: (Signature)



DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE
(DETERMINATION OF PLASTICITY LIMITS)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

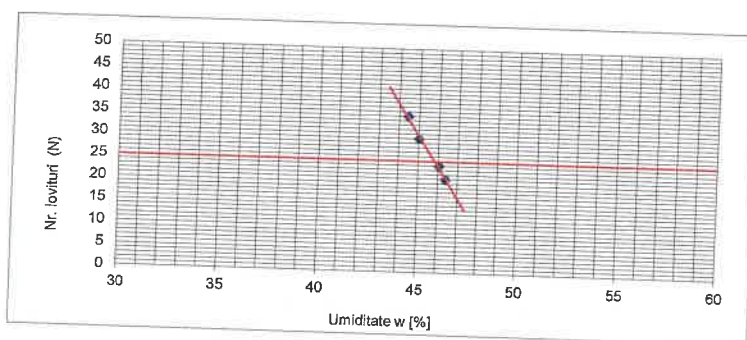
NR. (No.) **PAN 4**

DATA (DATE) **31.03.2025**

DENUMIRE MATERIAL:
(MATERIAL TYPE) Pământ coeziv
INDICATIV PROBA:
(TEST INDICATOR) GTF 04
ADÂNCIMEA (DEPTH):
(DEPTH) - 2.40 - 2.60 m
DENUMIREA LUCRĂRII:
(PROJECT NAME) Întocmire PUD – Construire locuință unifamilială
BENEFICIAR: (BENEFICIARY) PETERFI ARPAD ANDREI
LOCUL DE PRELEVARE:
(SAMPLE PLACE) loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad
DATA PRELEVĂRII:
(SAMPLE DATE) 26.03.2025
DATA ÎNTRĂRII ÎN LAB:
(INCOMING DATE) 26.03.2025
DOMENIUL DE UTILIZARE:
(FIELD OF USE) GTF

Conform STAS: 1913/4-89
(According to STAS)

Determinarea limitelor de plasticitate (Determination of plasticity limits)	U.M.	W(%) Umiditate naturala			w _P (%) Limita inferioara			w _L (%) Limita superioara			
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	4
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight)	[g]	960.58	987.79	944.31	17.63	18.16	17.47	15.04	14.89	14.22	14.69
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight)	[g]	867.16	891.30	855.05	16.56	17.01	16.40	13.49	13.42	12.95	13.24
Masa tara (tara weight)	[g]	333.01	334.70	333.68	10.12	10.16	10.10	10.15	10.23	10.13	9.98
Umiditatea (humidity)	[%]	17.49	17.34	17.12	16.61	16.79	16.98	46.41	46.08	45.04	44.48
Nr. de caderi cupa Casagrande (No. of cup falls Casagrande)	[mm]							21	24	30	35



W _P	16.80	(%)
W _L	45.80	(%)
W	17.32	(%)
I _P =	W _L - W _P	29.00
IC=	W _L -W _P /I _P	0.98
IL=	1 - IC	0.02

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Încercările nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natură
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de încercări nu poate fi multiplicat fără aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de încercări nu poate fi utilizat decât exclusiv în scopul precizat în comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se referă strict la obiectele supuse încercării
(results refer strictly to the objects subjected to the test)
Acest raport de încercare cuprinde 1 pagină (This test report comprises 1 page)

(The

Nume (Name)
Efectuat: (Issued): Tehn. E. Raul STANA
Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.F.
Laborator de analize și încercări
în activitatea de construcții
Autorizație Nr. 4318 / 15.11

ra: (Signature):



Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII - METODA CERNERII ȘI SEDIMENTĂRII
(Particle Size Analysis - Soil Grain Size Distribution)

RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR.

PAN 4

DATA

31.03.2025

DENUMIRE MATERIAL:

(MATERIAL TYPE)

INDICATIV PROBA:

(TEST INDICATOR):

ADANCIMEA (DEPTH):

DENUMIREA LUCRĂRII:

(PROJECT NAME)

BENEFICIAR: (BENEFICIARY)

LOCUL DE PRELEVARE:

(SAMPLE PLACE)

DATA PRELEVĂRII:

(SAMPLE DATE)

DATA INTRĂRII ÎN LAB:

(INCOMING DATE)

DOMENIUL DE UTILIZARE:

(FIELD OF USE):

Pământ coeziv

GTF 04

- 2.40 - 2.60 m

Întocmire PUD - Construire locuință unifamilială

PETERFI ARPAD ANDREI

loc. Arad, str. Ciobanului, nr. 3, jud. Arad

26.03.2025

26.03.2025

GTF

A. Metoda sedimentării conform STAS 1913/5 - 85 (Sedimentation Analysis - Hydrometer Method according STAS 1913/5 - 85)

Areometrul nr.

2

Cantitatea totală cenușă și spălată (md) =

50 g

Densitatea scheletului mineral (ρ_s) =

2.65 g/cm³

ΔR =

Ora citirii	Timpul de sedimentare (min.)	Temperatura citită (°C)	Temperatura medie (°C)	Citiri reduse pe areometru (R)	Citiri corectate ($R' = R + \Delta R$)	Diametrul granulelor d (mm)	Corecția de temp. (Ct)	$Rc = R' + Ct$	mp (%)
08:35	0.5	20	20.5	30.0	29.0	0.0530	0.00	29.00	93.15
08:36	1	20		29.8	28.8	0.0377	0.00	28.80	92.51
08:37	2	20		28.2	27.2	0.0277	0.00	27.20	87.37
08:39	4	20		26.0	25.0	0.0205	0.00	25.00	80.30
08:43	8	20		23.6	22.6	0.0152	0.00	22.60	72.59
08:50	15	20		21.4	20.4	0.0116	0.00	20.40	65.53
09:05	30	20		19.0	18.0	0.0085	0.00	18.00	57.82
09:35	60	20.5		16.8	15.8	0.0063	0.09	15.89	51.04
10:35	120	21		15.6	14.6	0.0046	0.18	14.78	47.48
12:35	240	21.5		14.4	13.4	0.0033	0.28	13.68	43.94
	1440 (24h)	22		11.0	10.0	0.0014	0.38	10.38	33.34

B. Metoda cernerii conform STAS 1913/5 - 85 (Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)

Material cernut (> 0.063 mm) =

50 g

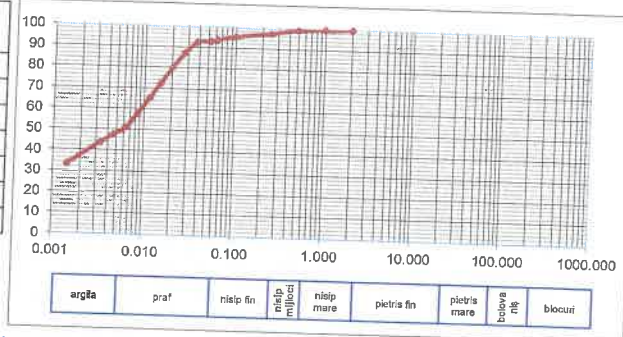
Material spălat (< 0.063 mm) =

46.62 g

Materialul cernut ($\emptyset > 0,063$ mm) =

3.38 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Fracțiuni cu diametrul mai mic decât d [%]
	g	% față de m_d	
2			100
1	0.1	0.10	99.9
0.5	0.3	0.50	99.4
0.25	1.0	1.92	97.5
0.1	1.0	1.92	95.6
0.063	0.9	1.72	93.8
$T_{0.063}$	0.3	0.60	93.2
Suma	3.4	6.76	



NOTE:

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru. (Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)

Încercările nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natură. (The tests were not performed under pressure of any kind)

Raportul de încercări nu poate fi multiplicat fără aprobarea laboratorului emitent. (The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)

Raportul de încercări nu poate fi utilizat decât exclusiv în scopul precizat în comandă. (The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)

Rezultatele se referă strict la obiectele supuse încercării. (The results refer strictly to the objects subjected to the test)

Raportul de încercare conține 3 pagini și a fost eliberat în 2 exemplare fără influențe exterioare. (The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences)

Nume (Name)

Efectuat: (Issued): Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified): ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS SRL
Laborator de analize și în
în activitatea de construcții
Autorizație Nr. 4318 / 15.10.2024

(Signature):

At
27 MAI 2025

D-NUL + LORESCU

Barbated



NR: 47659
DATA: 26/05/2025
COD: 32B26

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

CTATU 27.05.2025

Subsemnatul PÉTERFI ÁRPÁD-ANDREI în calitate
de/reprezentant al _____
CUI _____
cu sediul /domiciliul în județul _____
municipiul/orașul/comuna _____
satul _____ cod _____ poștal _____
str. _____ nr. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ tel. _____ email _____

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:

PUD-CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ str. CIOBANULUI
nr. 3 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF 367148

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 26.05.2025

Semnătura _____

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvoltate unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturi le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și datate, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”.

PMA – A5 – 09

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 20596 din 06.03.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 437 din 1 8 MAR. 2025

În scopul :
ÎNTOCMIRE PUD - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de **PETERFI ARPAD ANDREI** pers. fizica cu domiciliul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Calea RADNEI** , nr. **149BIS**, bloc **VILA 2**, sc. , etaj , ap. **1**, telefon , e-mail **arpad.peterfi@icloud.com**, înregistrată la nr. **20596** din **06.03.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. CIOBANULUI** , nr. **3**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **367148 Arad**

TOP: **367148**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 NOIEMBRIE 2023** .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobil situat in intravilanul municipiului Arad, proprietate privata a dlui Peterfi Arpad Andrei.

2. REGIMUL ECONOMIC
Destinatia conform PUG:- LM - zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, P+2+M.
Functiunea dominanta a zonei: locuire - zona rezidentiala.
Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale, prestari servicii.
Folosinta actuala conform CF: curti constructi.
Se solicita: Elaborare PUD - construire locuinta unifamiliala.

3. REGIMUL TEHNIC

Teren in suprafata de 672mp, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural - LMr 28d, situat in UTR 28 in conformitate cu regulamentul aferent PUG

Utilitati: apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie

POTmaxim= 40% CUT maxim= 0.95; Regim maxim de inaltime: P- P+2+M (diferenta de inaltime nu va depasi cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate); retragerea constructiilor fata de aliniament: max.10m.

Regimul de actualizare/modificare:

Avand in vedere conditiile specifice ale amplasamentului constructiei nou propuse, pentru realizarea locuintei pe lot, imobil identificat prin CF nr. 367148 Arad, se va elabora o documentatie de urbanism la nivel de PUD, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. d), a Ordinului nr. 233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 si a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - indicativ GM 009 - 2000.

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

- Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare se va argumenta pe baza proiectelor de specialitate.

- In perioada de elaborare a documentatiei PUD se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si etapa de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010.

-In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare, in format analogic si pe suport informatic in format vectorial (fisiere dwg, STEREO 70).

- Conditiiile urbanisticele vor fi stabilite prin PUD.

- Se va studia relatia lotului cu drumul public, modalitatea de acces la noul imobil si relatia cu vecinatatile.

- Pentru PUD se vor obtine urmatoarele avize:

PROTECTIA MEDIULUI, COMPANIA DE APA,EN.ELECTRICA,DELGAZ GRID, PSI,PC, SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE, AVIZ ADMINISTRATORUL DRUMULUI, precum si orice alte avize a caror necesitate de se obtine, se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

- Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelei in conformitate cu H.G.R. nr. 525/1996 rep si conform H.C.L.M. nr. 187 din 2024. Vor fi prevazute spatii verzi conform H.C.L.M. Nr. 572 din 2022.

- Avizele au fost stabilite in cadrul Sedintei de Acord Unic intrunita in data de 11.03.2025.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuinta unifamiliala

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);
- La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
- | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ D.T.A.C. | ☐ D.T.O.E. | ☐ D.T.A.D. |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apa | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonie |
| ☐ alimentare cu energie electrica | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termica | ☐ 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.

P. PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR
(azar Faur

18 MAR. 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 11,00 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0244000 din 06.03.2025, 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 . 18. 03. 2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Liviu Both

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Anexa 16

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	672	loc. Arad, str.Ciobanului, nr. 3
Cartea funciara nr.	UAT:	ARAD

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	672	LOT 1 - imobil imprejuiat partial intre punctele 7-11 si 2-6

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 672 mp
Suprafata din act = 672 mp

Executant: SC PRECAD TOPO SRL Aut. Seria RO-B-J Nr.2525 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Seria RO-B-J Nr. 2525/08.12.21 PRECAD TOPO S.R.L. - Clasa III - Stampa BCPI	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data:
--	---

Data: 27.01.2025