

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 172 / 2024

Faza: PUZ și RLU

Denumire proiect: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

Conținut volum: Documentație PUZ și RLU aprobare în Consiliu
Local al Mun. Arad

Amplasament: Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

Beneficiar: ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN
ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN și
FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și
BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN,
RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA
și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-
IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA,
BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN,
RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR
GABRIEL-TIBERIU

Pr.nr.

172/2024

Faza:

P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Dorian BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism:

arh. Dorian BALOGH

Instalații sanitare exterioare:

ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice exterioare:

ing. Florin ȘANDRU

Instalații gaze naturale:

ing.

Ing. BEGOV FRANCISC

ALATOR AUTORIZAT GAZE
NATURALE

TIP: PGIU ; PGD

IMAȚIE NR. 108160087/23.08.2026
208160083/23.08.2026

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FROJA

Întocmit:

arh. Dorian BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN ȘI ARDELEAN ALEXANDRA-
IULIANA, FEKETE ISTVAN ȘI FEKETE RAMONA-VIORELA,
BRICIU DAN ȘI BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN,
RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA ȘI RETEZAR
GABRIEL-TIBERIU

Pr.nr.

172/2024

Faza:

P.U.Z.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV. AVIZE ȘI ACORDURI	

Certificat de Urbanism nr. 1067/09.07.2024

Extrase de Carte Funciară nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad

Aviz Oportunitate nr. 37 din 18.11.2024

Acord notarial proprietari cale de acces

Raportul informării publicului etapa 1 nr. 78903/A5/18.11.2024

Adresă consultare CTATU și Raportul informării publicului et. 2 nr. 17749, 25231/A5//20.05.2025

Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 7560/31.03.2025

Aviz de amplasament E-Distribuție Banat nr. 26373642/10.10.2025

Aviz de amplasament Delgaz Grid nr. 214970779/25.03.2025

Notificare DSP Arad nr. 106/27.03.2025

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 1.122.505/31.03.2025

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 1.122.506/31.03.2025

Decizia etapei de încadrare ANMAP Arad nr. DJM AR/12233/07.07.2025

Aviz IPJ Arad - Serviciul Rutier nr. 289 946/09.06.2025

Aviz de principiu Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 18394/24.07.2025

Adresă Comisia de eliberare a Autorizației de acces la dr. public nr. 52909/Z1/15.07.2025

Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației nr. 2337/Z1/20.01.2026

PV încheiere lucrări OCPI nr. 2217/2025

V. STUDIU GEOTEHNIC

VI. MEMORIU DE PREZENTARE

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VIII. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

B. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN ZONA DE AMPLASAMENT	01 S
2. DEZMEMBRARE TERENURI PENTRU PROSPECT STR. MASLINULUI	02 S
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
5. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
6. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	04 A
7. ILUSTRARE URBANISTICĂ	05 A
8. POSIBILITATE DE MOBILARE	06 A
9. PROFIL TRANSVERSAL STR. MĂSLINULUI	07 A

Întocmit:

arh. Doriană BALOGH



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-
IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA,
BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN,
RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR
GABRIEL-TIBERIU
172/2024
P.U.Z.

Pr.nr.

Faza:

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Număr proiect: 172/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1067 din 09.07.2024 și Avizul de Oportunitate nr. 37 din 18.11.2024, eliberate de Primăria Mun. Arad pentru terenurile situate în intravilan, în cartierul Grădiște – zona Sanevit, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, având suprafața totală de **5.264 mp**, conform Extraselor CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad.

În cursul anului 2024, datorită interesului comun al proprietarilor de terenuri situate pe Str. Măslinului de a reglementa parcelele rămase sub interdicția de construire conform PUG aprobat, dar și al condiționărilor acordului pentru servituți de trecere pe terenurile private dezmembrate deja pentru prospect Str. Măslinului, din partea proprietarilor care au edificat locuințe de o parte și cealaltă a străzii, toți proprietarii de terenuri ne-reglementate din zonă până la această dată, au efectuat lucrările de dezmembrare din suprafețele de teren inițiale necesare asigurării suprafețelor pentru prospect stradal, conform propunerilor PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM Arad nr. 261/2011.

Acest aspect este evidențiat în planșa *Situație dezmembrări pentru cedare teren către domeniul public în vederea amenajării Str. Măslinului cu prospect stradal 10,00 m* – planșa 02 S. Cadrul tehnic și juridic astfel creat de către toți proprietarii de terenuri de pe Str. Măslinului, împreună cu semnarea acordurilor pentru servituți de trecere va asigura premisele dezvoltării optime a acestei zone rezidențiale.

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de 5.264 mp, este compusă din 10 imobile rezultate din dezmembrarea celor inițiale:

Nr. crt.	Extras CF	Amplasament	Suprafață	Proprietari	Categorie de folosință
1.	365864 Arad	Str. Măslinului nr. 15	1.351 mp	Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela	
2.	365865 Arad	Str. Măslinului nr. 15	150 mp	Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela	

3.	365901 Arad	Str. Măslinului nr. 18	678 mp	Cristea Octavian	Arabil în intravilan
4.	365902 Arad	Str. Măslinului nr. 18	74 mp	Cristea Octavian	
5.	365898 Arad	Str. Măslinului nr. 16	679 mp	Briciu Dan și Briciu Ileana	
6.	365899 Arad	Str. Măslinului nr. 16	73 mp	Briciu Dan și Briciu Ileana	
7.	365850 Arad	Str. Măslinului nr. 14	678 mp	Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana	
8.	365851 Arad	Str. Măslinului nr. 14	73 mp	Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana	
9.	366080 Arad	Str. Măslinului nr. 7	1.355 mp	Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, și Retezar Gabriel-Tiberiu	
10.	366081 Arad	Str. Măslinului nr. 7	153 mp	Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, și Retezar Gabriel-Tiberiu	
TOTAL			5.264 mp		

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M/ Er, cu sau fără subsol/ demisol, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, carport, etc.
- dezmembrare imobile (posibilitate) având frontul stradal de lungime mai mare de 24 m (CF 366080 și 365864 Arad)
- dotări și racorduri tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului
- amenajare Str. Măslinului
- amenajare accese carosabile la incintele reglementate dinspre Str. Măslinului
- spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- împrejmuire loturi rezidențiale reglementate
- amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

Prevederile documentațiilor aprobate pentru această zonă sunt:

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comună
- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.

Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a, b, c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

• **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.** Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retrageri de la frontul stradal între 5,00 m și 6,00 m

Pentru terenurile învecinate la sud-est au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 277 din 30.09.2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345728 Arad – locuințe și CF 343943 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 275 din 30.09.2015 "Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă", intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit (CF anterior 339763, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 222 din 18.07.2016 "Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire, intravilan municipiul Arad, zona Sanevit, strada Măslinului nr. 12" (CF 345956 Arad – locuință și CF 345955 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 586 din 25.10.2024 "Construire locuință, Municipiul Arad, intravilan, Strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad".

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,00 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentele analizate sunt situate în nordul cartierului Grădiște (zona Sanevit), într-o zonă ocupată cu locuințe edificate în ultimii 10 – 20 ani, dar și cu terenuri agricole în intravilan, în curs de construire sau reglementare urbanistică. Zona rezidențială a cartierului s-a extins treptat la nord de Str. Bisericii, în special după aprobarea documentației PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011, când a fost reglementată o tramă stradală coerentă pentru zona cuprinsă între străzile Bisericii la sud, respectiv Privighetoarei la est și Rândunicii la vest, cu stabilirea de indicatori urbanistici, aliniamente, regim înălțime pentru zona rezidențială care urma să se dezvolte. Totuși, prin opțiunea unor proprietari, o serie de terenuri agricole au fost exceptate de la aceste reglementări, urmând să fie elaborate documentații de urbanism punctuale pentru loturile respective, cu respectarea prevederilor generale ale documentației aprobate deja. În această situație se află și terenul studiat prin prezentul PUZ, ajuns relativ recent în proprietatea inițiatorului documentației.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentele analizate sunt situate în intravilanul Mun. Arad, în nord-vestul cartierului Grădiște – zona Sanevit și constau dintr-o suprafață de 5.264 mp de teren cu folosință "arabil" în intravilan, la est și vest de Str. Măslinului.

Vecinătățile zonei reglementate sunt:

- **nord:** drum de exploatare lățime 2,45 m (CF 339887 Arad) și terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
- **sud:** terenuri funcțiune rezidențială reglementate, edificate cu locuințe P, P+1, P+M
- **vest:** drum pământ lățime cca. 2 m (CF 339888 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Smochinului.
- **est:** drum pământ lățime cca. 2,30 m (CF 339853 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Castor.

Terenurile sunt accesibile dinspre Str. Măslinului, stradă amenajată parțial până în apropierea amplasamentelor studiate, având carosabil din piatră spartă, alei pietonale și zone verzi.

Zona propusă spre reglementare, compusă din 10 parcele, are frontul la Str. Măslinului de 29,91 m și adâncimea de 45,48 m + 5,11 m (nr. 7), frontul 14,61 + 14,95 m și adâncimea de 45,59 m + 4,83 m + 4,97 m (nr. 14, 16, 18), respectiv frontul de 29,86 m și adâncimea de 45,45 m + 5,05 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,20 NMN și 109,44 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului, la cca. 2,5 km nord față de cursul râului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica.

Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui area cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post-tectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

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

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70 m + 0,80 m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,50 m

- argilă prăfoasă, maroniu gălbuie, tare, până la 2,00 m
- argilă gălbui cărămizie până la 4,00 m
- stratul de argilă gălbui cărămizie continuă

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau topire a zăpezilor.

Recomandări:

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit din stratul de argilă prăfoasă, maroniu gălbuie, tare, cuprins între 0,50 m și 2,00 m adâncime. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B = 1,00$ m și o cotă de fundare $D_f = -2,00$ m este: $P_{conv} = 285$ kPa.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Bisericii, care asigură legătura între străzile Rândunicii și Privighoarei. Str. Măslinului este perpendiculară pe Str. Bisericii în zona bisericii ortodoxe existente și asigură accesul direct la incintele reglementate. Str. Măslinului este parțial amenajată, având traseul regularizat până în apropierea amplasamentului studiat.

Traseul rectiliniu al Str. Măslinului este prefigurat în partea sudică (spre Str. Bisericii), unde au fost dezmembrate terenuri amplasate pe o parte și alta a axului străzii propuse, astfel încât să fie asigurat un prospect stradal general de lățime 10,00 m, conform prevederi PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Până la inițierea prezentei documentații de urbanism, toți proprietarii de terenuri din zonă au efectuat lucrările de dezmembrare necesare asigurării tramei stradale prospect 10,00 m, astfel încât Str. Măslinului este definită în întregime din terenuri private distincte, în scopul finalizării execuției străzii și cedării acesteia domeniului public.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan" cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD, "curți construcții în intravilan" și "căi de comunicație". Str. Măslinului este formată din terenuri private ale proprietarilor de imobile adiacente axului străzii, care au dezmembrat terenurile inițiale în acest scop.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

De-a lungul Str. Măslinului, până în apropierea amplasamentelor studiate, există o rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, linie electrică subterană Les 0,4 kV, iluminat public și conductă gaze naturale presiune redusă pe partea dreaptă a străzii. Terenul înscris în CF 365864 Arad este străbătut de la est la vest de o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV reglementată, dublu izolată.

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

Pe teren nu există fond construit. Zona reglementată este proprietatea privată a persoanelor fizice Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu, iar terenurile care o compun nu sunt grevate de sarcini, conform Extraselor CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad.

La 800 m est față de amplasament există transport în comun – linie tramvai, pe Str. Petru Rareș.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Str. Măslinului este compusă în prezent din terenuri private dezmembrate din terenuri inițiale, în scopul definirii tramei stradale cu o lățime de 10,00 m, aspect care rezolvă problema de fond – asigurarea de suprafețe necesare prospectului Str. Măslinului – dar rămâne obligația obținerii de acorduri din partea proprietarilor de drept până la cedarea către domeniul public a suprafeței de teren care definește Str. Măslinului.
- Str. Măslinului este parțial amenajată: lucrările executate care definesc prospectul stradal se rarefiază înspre nord, după terenurile având locuințe edificate
- absența utilităților publice de canalizare pluvială.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Măslinului, pe partea stângă a străzii, există o rețea de alimentare cu apă potabilă PEHD Ø110 mm, până în apropierea amplasamentului.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Măslinului, pe zona carosabilă, există o rețea edilitară de canalizare menajeră PVC Ø250 mm, până în apropierea amplasamentului.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, și anume pe partea dreaptă a Str. Măslinului, până în apropierea amplasamentului.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe ambele părți ale Str. Măslinului există câte o linie electrică subterană de joasă tensiune (Les 0,4 kV), de la care sunt alimentate locuințele existente. Pe partea dreaptă a străzii există stâlpi de iluminat public.

Terenul înscris în CF 365864 Arad este străbătut de la est la vest de o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV reglementată, dublu izolată.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit (locuințe P, P+M, P+1), dar care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 2,5 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi din incintă.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din cartier nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din contră, reglementarea incintelor studiate va completa cu suprafața necesară prospectul Str. Măslinului, care va continua să se dezvolte pe întreaga sa lungime. Lucrările de dezmembrare pentru definire Str. Măslinului, efectuate până în prezent de către toți proprietarii de terenuri, indică aprecierea oportunității propunerilor prezentului PUZ. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și s-a răspuns favorabil la observațiile/ sesizările proprietarului imobilului învecinat zonei reglementate, înscris în CF 366176 Arad, care se opune, în principiu, continuării în zona studiată a funcțiunii "*drum de incintă privat – regim juridic privat, dar deschis accesibilității publice ce asigură conexiuni*" (pentru acest drum a fost atribuită denumire stradă – Str. Grigore Antipa, prin HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024), conform documentației PUZ și RLU

"CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, aprobată prin HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024.

Solicitările beneficiarilor – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona generală de amplasament a fost aprobată prin HCLM 261/2011 documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", însă o parte dintre loturile aflate în zona reglementată au fost exceptate de la prevederile specifice ale documentației respective, din inițiativa unor proprietari de terenuri de la acea dată. Aceste terenuri se află în prezent sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Arad aprobat și PUZ menționat. În această situație se află inclusiv terenurile studiate prin prezenta documentație.

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

- **Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 55.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comună
- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.

Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a, b, c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

- **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.** Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retragere de la frontul stradal între 5,00 m și 6,00 m

Pentru terenurile învecinate la sud-est au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 277 din 30.09.2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345728 Arad – locuințe și CF 343943 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 275 din 30.09.2015 "Construire casă familială P+M cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă", intravilan municipiul Arad, Zona Sanevit (CF anterior 339763, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 222 din 18.07.2016 "Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire, intravilan municipiul Arad, zona Sanevit, strada Măslinului nr. 12" (CF 345956 Arad – locuință și CF 345955 Arad – drum)

- PUD aprobat prin HCLM Arad nr. 586 din 25.10.2024 "Construire locuință, Municipiul Arad, intravilan, Strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad".

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,00 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenurile vor fi sistematizate pentru egalizarea cotei lor naturale și pentru racordul carosabil la Str. Măslinului. Terenurile sunt libere de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă prăfoasă, maroniu gălbuie, tare. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B = 1,00$ m și o cotă de fundare $D_f = -2,00$ m este: $P_{conv} = 285$ kPa.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Măslinului, prin racord al aleilor carosabile propuse la carosabilul străzii. Amplasarea figurată în planșa Reglementări Urbanistice a accesului carosabil și pietonal la loturile rezidențiale reglementate poate fi modificată la faza DTAC, în funcție de localizarea în planul locuinței a garajului/ car-port, etc. și a accesului principal în clădire. Accesele vor fi amenajate pe terenurile private înscrise în Extrasele CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad, dezmembrate din CF-urile inițiale în scopul asigurării profilului stradal de lățime 10 m al Str. Măslinului, suprafață care va fi cedată domeniului public (total 523 mp). Accesele propuse vor avea lățimea cuprinsă de 3,50 m, iar poziția acestora în cadrul parcelei va fi stabilită cu exactitate la faza DTAC.

Prospectul stradal al Str. Măslinului (proprietatea privată a deținătorilor de terenuri adiacente axului străzii, cu intenția trecerii acesteia în domeniul public), de lățime cca. 10,00 m, a fost reglementat prin documentația **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit"**, aprobată prin HCLM 261/2011 și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior.

Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. 0,75 m zone verzi de aliniament

Prospectul general al Str. Măslinului este asigurat ca suprafață pe toată lungimea străzii, prin dezmembrarea din loturile inițiale a unor terenuri de lățime cca. 5,00 m, de ambele părți ale Str. Măslinului. În acest sens, s-a dezmembrat din loturi inițiale parcele în suprafață totală de **523 mp aferentă asigurării prospectului stradal**, pe lungimea fronturilor actuale ale loturilor și adâncimea de cca. 5,00 m (Extrasele CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad). Aceasta va avea destinația drum – extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*.

Precizăm că locuințele familiale propuse prin prezenta documentație au fost prefigurate ca funcțiune încă din documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011, care propune o **zonă generală rezidențială**, cu dotările publice aferente, reglementând parțial această zonă. Din acest motiv, locuințele propuse prin prezenta documentație nu se încadrează în categoria "dezvoltare rezidențială nouă", astfel că nu este necesară suplimentarea numărului locurilor de parcare pentru vizitatori, conf. Art. 16 al HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024.

Construcțiile de locuințe unifamiliale vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarii și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul lucrărilor aferente extinderii amenajării prospectului stradal al Str. Măslinului va fi suportat proporțional din fonduri private ale proprietarilor de teren de pe ambele părți ale drumului, odată cu dezvoltarea rezidențială deservită de acest drum. Carosabilul poate fi menținut din piatră spartă, cel puțin până la finalizarea execuției de locuințe pe toată lungimea Str. Măslinului. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acesteia nu se va realiza din fonduri publice.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Măslinului s-a prevăzut prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Bisericii.

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

În interiorul parcelei reglementate, pentru asigurarea circulației pietonale, se vor amenaja trotuare pietonale perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă locuire pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare.**

Funcțiunile complementare locuirii sunt: carosabil public, accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- b) construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M/ Er, cu sau fără subsol/ demisol, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, car-port, etc.
- c) dezmembrare imobile (posibilitate) având frontul stradal de lungime mai mare de 24 m (CF 366080 și 365864 Arad)
- d) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- e) sistematizarea verticală a terenului
- f) amenajare Str. Măslinului
- g) amenajare accese carosabile la incintele reglementate dinspre Str. Măslinului
- h) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- i) împrejmuire loturi rezidențiale reglementate
- j) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **33.555 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- asigurarea continuității prospectului stradal Str. Măslinului cca. 10 m pe toată lungimea acesteia (până la drumul de exploatare înscris în CF 339887 Arad)
- amenajare Str. Măslinului
- amenajarea acceselor carosabile și pietonale dinspre Str. Măslinului
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice.

Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de **5.264 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței terenurilor, din "arabil" în "curți construcții" și "căi de comunicație rutieră - drum" în intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor studiate: funcțiune, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, posibilități de parcelare ulterioară, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Până la inițierea PUZ au fost dezmembrate din terenurile inițiale parcelă în suprafață totală de **523 mp** aferentă asigurării prospectului stradal, pe lungimea fronturilor actuale al loturilor și adâncimea de cca. 5,00 m

(Extrasele CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad). Acestea vor avea destinația extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent, care va avea următorul profil:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. 0,75 m zone verzi de aliniament.

Prospectul de drum propus este preluat din prevederile PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației), dar și ale documentațiilor de urbanism aprobate ulterior, pentru zonele învecinate.

Parcelele destinate locuirii vor avea suprafața totală de cca. **4.741 mp** (Extrasele CF 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad), indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la acestea. Imobilele având lungimi ale fronturilor stradale mai mari decât 24 m (CF 366080 și 365864 Arad) vor putea fi dezmembrate în 2 loturi construibile cu frontul stradal de lunigime minimă 12 m. Posibilitățile de parcelare sunt prezentate în Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

Pe loturile destinate zonei rezidențiale se vor realiza locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul maxim de înălțime P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol, cu Hmax la coamă/ ultimul atic = 11,00 m și anexe Parter cu Hmax la coamă = 6,50.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială**.

A. Locuințe max. P+1+M/Er cu sau fără subsol/demisol și anexe Parter

Sc = max. 1.896 mp

Sd = max. 4.515 mp

Împrejmuirea loturilor rezidențiale se va realiza de preferință semi-transparentă înspre Str. Măslinului. Perimetral, aceasta poate fi realizată opac. Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelelor, cu acordul vecinilor afectați, sau în situații extreme retras față de aceasta, având o înălțime maximă de 2,20 m. La frontul stradal, împrejmuirea va fi amplasată pe limita comună de proprietate a terenurilor destinate dezvoltării Str. Măslinului și a terenurilor pentru funcțiune rezidențială.

În limita perimetrelor de constructibilitate propuse, pot fi realizate amenajări/construcții de tip garaj, pergolă, filigorie, etc., având regimul de înălțime parter sau amenajare piscină/ luciu apă.

În jurul locuințelor propuse și anexelor acestora se vor realiza alei pietonale. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 35,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 33.555 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă instituții publice și servicii	2.203	6,56	2.203	6,56
02.	Zonă rezidențială reglementată	14.036	41,83	18.777	55,96
03.	Teren arabil în intravilan, nereglementat	10.166	30,30	4.902	14,61
04.	Dotări de interes public – drum	7.150	21,31	7.673	22,87
TOTAL GENERAL		33.555	100	33.555	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 5.264 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	5.264	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială propusă	-	-	4.741	90,06
03.	Dotări de interes public - drum	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL		5.264	100	5.264	100

BILANȚ TERITORIAL LOT FUNCȚIUNE LOCUIRE 4.741 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	4.741	100,00	-	-
02.	Locuințe P+1+M/Er propuse și funcțiuni complementare	-	-	1.896	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje	-	-	336	7,08
04.	Alei pietonale și terase neacoperite	-	-	850	17,92
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL		4.741	100	4.741	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,05

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad (Nr. CAD 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, respectiv 366081)	Terenuri propuse spre cedare domeniului public: Extrase CF nr. 365865, 365902, 365899, 365851 și 366081 Arad (Nr. CAD 365865, 365902, 365899, 365851, respectiv 366081)

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,20 NMN și 109,44 NMN. Cota CTS este propusă la 109,20 NMN.

3.5.2. Criterii compozitionale și functionale

Pe parcelele propuse spre reglementare pentru zonă rezidențială sunt propuse locuințe individuale izolate sau în regim cuplat, cu regimul de înălțime maxim P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol, dispuse paralel cu limitele laterale de proprietate, în perimetre construibile unitare, în zona mediană a loturilor (cu excepția locuințelor cuplate), pentru a oferi locuințelor și teraselor acestora maximum de însorire. În cadrul perimetrelor de construibilitate pot fi amenajate sau construite anexe sau structuri ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul general al locuințelor existente pe cele două laturi ale Str. Măslinului este cuprins între 3,50 m ÷ 8,40 m, cu o medie în jurul valorii 5,00 m ÷ 6,00 m.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat la limita parcelelor pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate dinspre viitoarea stradă
- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei: min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună și cu excepția anexelor sau structurilor ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat; garajele pot fi incluse parțial sau total în volumul locuințelor propriu-zise
- amplasarea construcțiilor față de limita posterioară de proprietate:
 - min. 15,00 m pentru construcții principale
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+I+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol** pentru locuințele individuale în regim izolat sau cuplat, respectiv **max. 11,00 m la coamă/ ultimul atic** (120,20 NMN), față de cota CTS/CTN (109,20 NMN)
- prin excepție, locuința propusă a se realiza pe lotul posibil a fi dezmembrat spre nord din imobilul inițial 365864 Arad, regimul maxim de înălțime propus este **Parter, parțial P+M, cu sau fără subsol/ demisol**, cu următoarele restricții:
 - pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 3,00 m și 9,00 m față de ax LEA 20 kV: regim de înălțime recomandat Parter, cu **max. 4,00 m la cornișă** (113,20 NMN) sau **max. 5,00 m la atic parter** (114,20 NMN) și **max. 8,00 m la coamă** (117,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN), cu posibilitatea realizării unei mansarde, cu condiția includerii acesteia în volumul descris mai sus, fără lucarne și ferestre zenitale amplasate perpendicular pe axul LEA 20 kV
 - pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 9,00 m de la ax LEA 20 kV și până la aliniamentul stradal propus, regim de înălțime maxim **P+M**, cu **max. 9,00 m la coamă** (118,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN)
- **Parter** pentru anexe de tip garaj, foisor, filigorie, etc., respectiv **max. 6,50 m la coamă** (115,70 NMN), față de cota CTS/CTN (109,20 NMN)

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,05**

3.5.6. Plantatii

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 %.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (**min. 1.659 mp**), astfel:

- min. 34 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentelor studiate, se propune realizarea de bransamente de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Măslinului și montarea de cămine de apometru complet echipate la limita de proprietate, pe zona verde.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) 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:

$$Q_s \text{ zi min} = 1,26 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 4,20 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 5,46 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 1,47 \text{ mc/h}$$

La cca. 107 m sud față de amplasament, pe Str. Măslinului, există un hidrant exterior alimentat din rețeaua publică de apă potabilă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la locuințele individuale propuse 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 pe str. Măslinului, la care se vor executa racorduri.

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

$$Q_s \text{ zi min} = 1,26 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 4,20 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 5,46 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 1,47 \text{ mc/h}$$

Apele uzate menajer provenite de la locuințele propuse vor fi colectate prin rețele de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 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.

3.6.3. Canalizare pluvială

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

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

De-a lungul Str. Măslinului există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă. Pentru încălzirea locuințelor și prepararea apei calde se va opta fie pentru soluții locale – pompe de căldură, centrale termice cu funcționare pe combustibil lichid sau solid – fie pentru centrală termică proprie, cu funcționare pe gaze naturale. În acest ultim caz, se va extinde conducta existentă pe Str. Măslinului și se vor realiza bransamente. Firidele de bransament pentru locuințele propuse se vor amplasa pe limitele de proprietate și vor fi integrate armonios în împrejurirea terenurilor. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 30 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la liniile electrice subterane 0,4 kV existente de-a lungul Str. Măslinului. Locuințele propuse vor fi racordate la firidele de bransament în zona frontului stradal al parcelelor.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Locuințele și anexele acestora vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Terenurile reglementate vor avea amenajată câte o platformă pentru depozitarea pubelelor, înspre frontul stradal, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume stație tramvai, la cca. 800 m est față de amplasament, la Str. Petru Rareș.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Precizăm că locuințele familiale propuse prin prezenta documentație au fost prefigurate ca funcțiune încă din documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011, care propune o zonă generală rezidențială, cu dotările publice aferente, reglementând parțial această zonă. Din acest motiv, locuințele propuse prin prezenta documentație nu se încadrează în categoria "dezvoltare rezidențială nouă", astfel că nu este necesară suplimentarea numărului locurilor de parcare pentru vizitatori, conf. Art. 16 al HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. 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;
- apele uzate menajere sunt propuse a fi colectate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

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

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în locuințele propuse se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Măslinului.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul municipiului, cu utilaje adecvate. Pentru platformele gospodărești ale locuințelor propuse se vor asigura pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incintele studiate sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 35,00 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt 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.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează în prevederile PUG Arad, PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011, dar și în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG/ PUZ-uri și sunt create toate premisele pentru dezvoltarea unei trame stradale unitare, fiind astfel continuată dezvoltarea imobiliară rezidențială din zona Sanevit.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește definirea ca prospect general al Str. Măslinului, toți proprietarii de terenuri adiacente Str. Măslinului au dezmembrat câte o parcelă aferentă asigurării prospectului stradal, pe lungimea fronturilor stradale ale loturilor și adâncimea de cca. 5,00 m. Acestea vor avea destinația drum – extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent Str. Măslinului. În contextul interesului comun al tuturor proprietarilor de terenuri de pe Str. Măslinului, au fost semnate acorduri din partea proprietarilor terenurilor ce compun zona sudică a Str. Măslinului, pentru proprietarii de terenuri din zona mediană și nordul străzii, pentru trecerea auto sau cu piciorul, dar și pentru amplasarea rețelelor edilitare.

Odată cu dezvoltarea rezidențială de pe ambele părți ale Str. Măslinului, înspre nordul străzii, drumul va fi amenajat în continuarea celui existent, din fonduri alocate proporțional de proprietarii de terenuri afectați. Str. Măslinului cu prospectul general de 10,00 m este propusă a fi preluată în domeniul public.

În ceea ce privește absența utilităților centralizate de canalizare pluvială, soluțiile propuse compensează acest neajuns – dirijarea spre zonele verzi (cu o pondere mare din suprafața terenului) a apelor pluviale de pe acoperișuri și alei.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Măslinului, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- bransamente și racorduri, extinderi după caz, la utilitățile publice existente
- Str. Măslinului va fi amenajată corespunzător odată cu dezvoltarea rezidențială pe ambele părți ale străzii, cu alee carosabilă, zone verzi de aliniament și alei pietonale și va fi cedată domeniului public; se recomandă finisarea elementelor de drum cu stratul de uzură după execuția de-a lungul străzii a min. 70 % din locuințe.

Nu se propun 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.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Bisericii), terenuri proprietate privată a persoanelor fizice care se intenționează a fi trecute în domeniul public, cu destinația drum, de interes local (Str. Măslinului) și alte terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate publică sau privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local și național, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea acceselor carosabile dinspre Str. Măslinului se va realiza din fonduri private. Modernizarea Str. Măslinului se va asigura odată cu dezvoltarea rezidențială de pe ambele părți ale străzii. Drumul va fi amenajat în continuarea celui existent, din fonduri alocate proporțional de proprietarii de terenuri afectați. În

situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acestora nu se va realiza din fonduri publice.

Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii sau de către operatorul rețelei, conform ordinelor ANRE în vigoare.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incintele reglementate, și anume cedarea către domeniul public a suprafeței totale de **523 mp** teren înscrisă în CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad. Aceste suprafețe sunt amplasate la frontul stradal, având adâncimea de cca. 5,00 m și lățimea echivalentă cu a frontului stradal al fiecărui lot. Această suprafață va întregi prospectul stradal Str. Măslinului, de lățime 10,00 m, din dreptul parcelelor studiate, așa cum a fost reglementat prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUG sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă locuire individuală în regim izolat și funcțiuni complementare**.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- continuare prospect stradal 10,00 m Str. Măslinului CF 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad în suprafață de cca. 523 mp
- continuarea dezvoltării funcțiunii rezidențiale în zona studiată pe loturile reglementate în acest sens, amplasate de o parte și de cealaltă a Str. Măslinului
- sistematizarea și modernizarea Str. Măslinului prin amenajarea carosabilului, a trotuarelor și zonelor verzi de aliniament, odată cu dezvoltarea urbanistică a acestei zone rezidențiale.

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități (locale sau centralizate) a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUG

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale și tramei stradale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUG considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUG prin HCLM Arad;
- tratarea unitară a potențialului ansamblu rezidențial din zona studiată, din punct de vedere funcțional și plastic
- tratări urbane de asemenea manieră, încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată
- tratarea și rezolvarea corectă a propunerilor pe domeniul public: circulația auto și pietonală în zonă, accese carosabile la loturile rezidențiale

Întocmit:

Urbanism:

arh. Dorian BALOGH **RUR-DE**

Instalații sanitare exterioare:

ing. Petru TĂT



Instalații electrice exterioare:

ing. Florin ȘANDR



Instalații gaze naturale:

ing. BEGOV FRANCISC
INSTALATOR AUTORIZAT GAZE
NATURALE
BEGOV
TIP: PGIU ; PGD
LEGITIMAȚIE NR. 108160087/23.08.2026
208160083/23.08.2026

Drumuri și sistematizare verticală:

ing. Alexandru EDIU



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. J02/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

Pr.nr.

172/2024

Faza:

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 55 AFERENT "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HCLM Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad
- HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate, care fac parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Grădiște, zona Sanevit.

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

- o ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG mun. Arad aprobat și prin P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011 (prin opțiunea unor proprietari, o serie de terenuri agricole au fost exceptate de la reglementările acestui PUZ și RLU), prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, alinamente, posibilități parcelare, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incintele studiate – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat și cu documentații urbanism aprobate anterior.

Zona studiată are suprafața de **33.555 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o asigurarea continuității prospectului stradal Str. Măslinului cca. 10 m pe toată lungimea acesteia, până la drumul de exploatare înscris în CF 339887 Arad și crearea astfel a oportunității dezvoltării ulterioare a zonei
- o amenajarea acceselor carosabile și pietonale dinspre Str. Măslinului
- o bransamente și racorduri la rețelele edilitare publice.

Incintele studiate au suprafața totală de **5.264 mp** conform Extrase CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței actuale a terenurilor, din "arabil" în "curți construcții" și "căi de comunicație rutieră – drum" în intravilan și la următoarele reglementări: funcțiune, accese carosabile și pietonale, alinament, regim înălțime, posibilități parcelare, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: carosabil public (drum), accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau

poluare fonică.

Se propune schimbarea folosinței terenurilor care face obiectul investiției propuse, din "arabil" în "curți construcții" în intravilan pentru imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad, respectiv din "arabil" în "căi de comunicație rutieră – drum" în intravilan pentru imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad și ridicarea interdicției de construire instituită prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, alinamente, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incintele studiate și cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă – se va menține destinația rezidențială a zonei.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform

Certificatului de Urbanism nr. 1067/09.07.2024 eliberat de Primăria Mun. Arad:

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Companiei de Apă Arad nr. 7560/31.03.2025:**

- branșarea și racordarea obiectivului la sistemul de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de către agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice, în baza unor cereri de branșare/racordare înaintată de proprietari și pe cheltuiala acestora, în baza unui Aviz de Soluție Tehnică

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Rețele Electrice Romania S.A. nr. 26373642/ 10.10.2025:**

- se vor respecta: Ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA, LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi
- se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24 m (12 metri, distanța măsurată din axul LEA 20 kV ex. de o parte și de cealaltă), conform NTE 003/04/00
- este interzisă construirea de clădiri sub LEA 20 kV conform NTE 003/04/00
- se interzice construirea de clădiri locuite (industriale, de locuit, anexe gospodărești situate în perimetrul circulat al curților) sub LEA 20 kV, adică conductorul LEA 20 kV la deviația max. să NU fie deasupra perimetrului clădirii
- este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de LES, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ, etc.
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conf. NTE 007/08/00
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi min. 3 m sau 6 m măsuțați din axul LEA 20 kV, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă măsurată pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV la săgeata maximă și partea superioară a împrejurimii va fi 3 m, conf. NTE 003/04/00

- distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie min. 7 m conf. NTE 003/04/00
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal (apropiere) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4 kV existentă va fi min. 0,5 m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5 m de pozare a conductei de apă), conf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4 kV existentă va fi min. 0,25 m conf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m conf. NTE 007/08/00
- distanța minimă măsurată pe orizontală între conducta subterană de apă, canalizare propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV existent (apropiere, traversare), să fie 2m, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă de apropiere, traversare măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV existentă, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3 m, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV existentă (apropiere, traversare), va fi min. 5 m, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă de apropiere pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV existentă, respectiv baza stâlpilor la traversare, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3 m, conf. NTE 003/04/00
- la traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4 kV existentă. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători, conf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25 m, conf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță în plan orizontal, la apropiere, între peretele conductei subterane de gaz și LES 0,4 kV, va fi min. 0,6 m. Distanța de apropiere se va mări la 1,5 m dacă LES este protejat în tub, conf. NTE 007/08/00
- pentru obținerea Avizului de amplasament la faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament.

Se va respecta **Decizia Etapei de Încadrare nr. DJM AR/12233/07.07.2025 emisă de ANMAP Arad:**

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare
- se vor respecta condițiile impuse prin actele administrative/ de reglementare emise de autoritățile implicate
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad
- Protecția calității aerului:
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
 - Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate a aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".
- Protecția calității apelor:

- Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
- Apele uzate menajer și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua publică de canalizare menajeră a Mun. Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG 188/2002, cu modificările și completările ulterioare
- Apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi deversate la nivelul solului, se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- Protecția solului și a subsolului:
 - Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale
 - Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor
 - Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.)
- Gestionarea deșeurilor – în perioada realizării lucrărilor de construire:
 - toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte
 - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces
 - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate
 - deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului
 - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor
 - deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.
- Protecția biodiversității:
 - În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, pentru zona construită vor fi prevăzute spații verzi și plantate
 - Prin plan se propune realizarea de zone verzi cu spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie într-un procent de minim corespunzător pentru funcțiunea de zonă rezidențială conform HGR 525/1996 actualizată și Legea 24/2007 republicată. Se va realiza o suprafață verde de 1.659 mp, reprezentând 35 % din amplasamentul pe care se construiește
 - Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 289.946/09.06.2025 emis de Inspectoratul General al Poliției Române – Serviciul Rutier:**

- obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea, precum și fotocopia certificatului unie de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform "Normelor Metodologice Comune MAI/ MT nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/ sau pentru protejarea drumului", precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 18394/24.07.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă 120,20 NMN (CTN 109,20 NMN + 11,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)
- utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
- iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus
- este interzisă desfășurarea pe teren a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
- se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite
- obligația beneficiarului de a înștiința viitorii chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz.

3. **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat la limita comună cu a parcelelor pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate dinspre viitoarea stradă.

Alinamente minime obligatorii ale perimetrului maxim constructibil (conform planșa Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcția principală rezidențială cu regim maxim de înălțime propus P+I+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol și anexe de tip garaj/ car-port, filigorie/ pergolă și, parțial, amenajări alei pietonale și carosabile, nu include împrejmuirea și construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate este:

- **aliniamentul la frontul stradal** va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de limit de proprietate a loturilor dinspre viitoarea stradă
- **spre limitele laterale ale parcelei:** min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună și cu excepția anexelor sau structurilor ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat; garajele pot fi incluse parțial sau total în volumul locuințelor propriu-zise
- **spre limita posterioară de proprietate:**
 - min. 15,00 m pentru construcții principale
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta.

3.1. **Orientarea față de punctele cardinale:**

Zonă locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Măslinului, prin racord carosabil al aleilor carosabile propuse la carosabilul străzii.

Prospectul stradal al Str. Măslinului (proprietatea privată a deținătorilor de terenuri adiacente axului străzii, cu intenția trecerii acesteia în domeniul public), de lățime cca. 10,00 m, a fost reglementat prin documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011 și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior.

Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Prospectul general al Str. Măslinului este asigurat ca suprafață pe toată lungimea străzii, prin dezmembrarea din loturile inițiale a unor terenuri de lățime cca. 5,00 m, de ambele părți ale Str. Măslinului. Aceste loturi vor avea destinația drum – Str. Măslinului, cu prospect stradal de lățime 10,00 m existent.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre Str. Măslinului.

Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă a loturilor și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de aceasta.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse: la min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună și cu excepția anexelor de tip anexe sau structuri ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc. propuse în zona posterioară a loturilor, care pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat

- amplasare spre limita posterioară de proprietate:

- min. 15,00 m pentru construcții principale
- până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Măslinului.

Str. Măslinului are prospectul stradal reglementat prin PUZ și RLU **"Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit"**, aprobată prin HCLM 261/2011 și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior, și anume de lățime cca. 10,00 m.

Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuințelor propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre Str. Măslinului.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 27 al HG 525/1996 actualizată:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Branșamentul sau racordul (după caz) la rețelele edilitare publice se realizează de către investitor sau distribuitor/ operator, conform ordinelor ANRE în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a imobilele având lungimi ale fronturilor stradale mai mari de 24 m (CF 366080 și 365864 Arad), care vor putea fi dezmembrate în 2 loturi construibile cu frontul stradal de lungime minimă 12 m. Aceasta este o posibilitate de parcelare ulterioară și nu are caracter obligatoriu.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- **P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol** pentru locuințele individuale în regim izolat sau cuplat, respectiv **max. 11,00 m la coamă/ ultimul atic** (120,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN)
- prin excepție, locuința propusă a se realiza pe lotul posibil a fi dezmembrat spre nord din imobilul inițial 365864 Arad, regimul maxim de înălțime propus este **Parter, parțial P+M, cu sau fără subsol/ demisol**, cu următoarele restricții:
 - pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 3,00 m și 9,00 m față de ax LEA 20 kV: regim de înălțime recomandat Parter, cu max. 4,00 m la cornișă (113,20 NMN) sau max. 5,00 m la atic parter (114,20 NMN) și max. 8,00 m la coamă (117,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN), cu posibilitatea realizării unei mansarde, cu condiția includerii acesteia în volumul descris mai sus, fără lucarne și ferestre zenitale amplasate perpendicular pe axul LEA 20 kV
 - pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 9,00 m de la ax LEA 20 kV și până la aliniamentul stradal propus, regim de înălțime maxim P+M, cu max. 9,00 m la coamă (118,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN)
- **Parter** pentru anexe de tip garaj, foișor, filigorie, etc., respectiv **max. 6,50 m la coamă** (115,70 NMN), față de cota CTS/CTN (109,20 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,05**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*.

Precizăm că locuințele familiale propuse prin prezenta documentație au fost prefigurate ca funcțiune încă din documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011, care propune o zonă generală rezidențială, cu dotările publice aferente, reglementând parțial această zonă. Din acest motiv, locuințele propuse prin prezenta documentație nu se încadrează în categoria "dezvoltare rezidențială nouă", astfel că nu este necesară suplimentarea numărului locurilor de parcare pentru vizitatori, conf. Art. 16 al HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024.

Construcțiile de locuințe unifamiliale vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuire individual în regim izolat sau cuplat – se vor amenaja spații verzi în suprafață de minim 35,00 %.

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. 1.659 mp), astfel:

- min. 34 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

Împrejmuiri:

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,20 m, de preferință din gard transparent la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelelor, cu acordul vecinilor afectați, sau în situații extreme retras față de aceasta.

La frontul stradal, împrejmuirea va fi amplasată pe limita comună de proprietate a terenurilor destinate dezvoltării Str. Măslinului și a terenurilor pentru funcțiune rezidențială.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația locuire individuală în regim izolat sau cuplat, cu regim de înălțime maxim P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol – "Lm 55".

Subunități:

Lm 55 – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er

Lm 55a – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P, posibilitate S/D+P+M cu condiții

Cc 55 – drum public – Str. Măslinului prospect general 10 m

P 55 – zonă acces carosabil, parcaje pe parcela locuință

SP 55 – zone verzi amenajate aferente locuințelor private

PRe 55 – zonă de protecție linie electrică aeriană LEA 20 kV – 3,00 m față de linie pantă învelitoare tip șarpantă

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- carosabil public – Str. Măslinului, accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- birou profesii libere și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor alimentație publică, depozitare și producție.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

2.6. Interdicții permanente

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona Lm 55 – locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er (S = 4.741 mp)

După dezmembrarea terenurilor inițiale pentru asigurarea continuității prospectului Str. Măslinului, parcelele destinate locuirii au suprafața totală de **4.741 mp** (loturi înscrise în CF 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad), indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la aceasta.

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05
- Regim maxim de înălțime P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol
- Spațiu verde minim 35 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT (Lm 55)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni admise/ funcțiuni complementare: carosabil public – Str. Măslinului, accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.
- funcțiuni permise cu condiții: birou profesii libereale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, alimentație publică, depozitare și producție

Regim de înălțime:

- P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol pentru locuințele individuale în regim izolat sau cuplat, respectiv max. 11,00 m la coamă/ ultimul atic (120,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN)
- prin excepție, locuința propusă a se realiza pe lotul posibil a fi dezmembrat spre nord din imobilul inițial 365864 Arad, regimul maxim de înălțime propus este **Parter, parțial P+M**, cu sau fără subsol/ demisol, cu următoarele restricții:
 - pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 3,00 m și 9,00 m față de ax LEA 20 kV: regim de înălțime recomandat Parter, cu **max. 4,00 m la cornișă** (113,20 NMN) sau **max. 5,00 m la atic parter** (114,20 NMN) și **max. 8,00 m la coamă** (117,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN), **cu posibilitatea realizării unei mansarde**, cu condiția includerii acesteia în volumul descris mai sus, fără lucarne și ferestre zenitale amplasate perpendicular pe axul LEA 20 kV
 - pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 9,00 m de la ax LEA 20 kV și până la aliniamentul stradal propus, regim de înălțime maxim **P+M**, cu **max. 9,00 m la coamă** (118,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN)

- Parter pentru anexe de tip garaj, foișor, filigorie, etc., respectiv max. 6,50 m la coamă (115,70 NMN), față de cota CTS/CTN (109,20 NMN)

Regim de aliniere:

- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:
 - o aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat pe limita comună a parcelelor rezidențiale cu cele pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate dinspre viitoarea stradă
 - o amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei: min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună și cu excepția anexelor sau structurilor ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat; garajele pot fi incluse parțial sau total în volumul locuințelor propriu-zise
 - o amplasarea construcțiilor față de limita posterioară de proprietate:
 - min. 15,00 m pentru construcții principale
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*:
 - o pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - o pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- locuințele familiale propuse prin prezenta documentație au fost prefigurate ca funcțiune încă din documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011, care propune o zonă generală rezidențială, cu dotările publice aferente, reglementând parțial această zonă. Din acest motiv, locuințele propuse prin prezenta documentație nu se încadrează în categoria "dezvoltare rezidențială nouă", astfel că nu este necesară suplimentarea numărului locurilor de parcare pentru vizitatori, conf. Art. 16 al HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 35,00 %

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05

Subunități:

Lm 55 – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er

- destinație: locuințe individuale izolate sau cuplate max. P+1+M/Er (locuințele pot fi prevăzute cu subsol/ demisol)

Lm 55a – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P, cu posibilitate S/D+P+M cu condiții

- amplasament: în cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus pe lotul înscris în CF 365864 Arad, cuprins între 3,00 m față de ax LEA 20 kV existentă și aliniamentul stradal propus
- pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 3,00 m și 9,00 m față de ax LEA 20 kV: regim de înălțime recomandat Parter, cu max. 4,00 m la cornișă (113,20 NMN) sau max. 5,00 m la atic parter (114,20 NMN) și max. 8,00 m la coamă (117,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN), cu posibilitatea realizării unei mansarde, cu condiția includerii acestora în volumul descris mai sus, fără lucarne și ferestre zenitale amplasate perpendicular pe axul LEA 20 kV
- pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 9,00 m de la ax LEA 20 kV și până la aliniamentul stradal propus, regim de înălțime maxim P+M, cu max. 9,00 m la coamă (118,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN)

Cc 55 – Drum public - Str. Măslinului drum public prospect general 10 m

- Prospectul stradal al Str. Măslinului (proprietatea privată a deținătorilor de terenuri adiacente axului străzii, cu intenția trecerii acestora în domeniul public), de lățime cca. 10,00 m, a fost reglementat prin documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011 și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior.
- Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:
 - cca. 7,00 m carosabil
 - min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
 - cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament
- Accesele auto la terenurile înscrise în CF 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad dinspre Str. Măslinului va avea lățimea minimă 3,50 m și maximă 5,50 m, fiind amenajate pe terenuri private (CF 366081, 365851, 365899, 365902, respectiv 365865 Arad), dezmembrate în scopul întregirii prospectului general 10,00 m Str. Măslinului; poziția accesului auto în cadrul frontului stradal va fi stabilită cu exactitate la faza DTAC

P 55 – Zonă acces carosabil, parcaje pe parcela locuință

- pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*:
 - pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței

SP 55 – Zone verzi amenajate aferente locuințelor private

- minim 35,00 %
- 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. 1.659 mp), astfel:
 - min. 34 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 581 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 581 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

PRe 55 – Zonă protecție linie electrică aeriană LEA 20 kV – 3,00 m față de linie pantă învelitoare tip șarpantă

- nu se vor amplasa construcții a căror linie de pantă a învelitorii se află la mai puțin de 3,00 m față de axul LEA 20 kV

- se va respecta culuarul de lățime 12,00 m față de ax LEA 20 kV existentă.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Dorian Bolegh



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. JO2/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA,
FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și
BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN,
RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

172/2024

P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: jud. Arad, Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
- Număr proiect: 172/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în C.L.M. Arad a prezentului P.U.Z., se vor solicita Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat aug. 2025 – dec. 2027.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. dezmembrare imobile (ca posibilitate) având frontul stradal de lungime mai mare de 24 m (CF 366080 și 365864 Arad)
- II. construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M/ Er, cu sau fără subsol/ demisol, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, carport, etc.
- III. dotări și racorduri tehnico-edilitare
- IV. sistematizarea verticală a terenului
- V. amenajare Str. Măslinului cu carosabil, alei pietonale și zone verzi de aliniament
- VI. amenajare accese carosabile la incintele reglementate dinspre Str. Măslinului
- VII. spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- VIII. împrejmuire loturi rezidențiale reglementate
- IX. amenajare zone verzi pe terenuri private.

b. Obținere Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări prezentate la pct. a) I. și II., VI + IX – estimat apr. 2026 – martie 2028

c. Obținere Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări prezentate la pct. a) III. + V. – estimat apr. 2026 – martie 2028

d. Obținere Autorizații de Construire pentru **construcții noi (locuințe, anexe, etc.), organizare de**

șantier, dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețele edilitare – estimat iulie 2026 – oct. 2028

e. Obținere Autorizații de Construire pentru **rețele edilitare rămase ne-executate până la data nov. 2025** (cu excepția extinderii conductei gaz metan) **și pentru amenajare Str. Măslinului** cu carosabil piatră spartă compactată, alei pietonale și zone vezi de aliniament – estimat iulie 2026 – oct. 2028.

f. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție pentru **construcții noi (locuințe, anexe, etc.), organizare de șantier, dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețele edilitare** – estimat aug. 2026 – oct. 2028

g. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție pentru **rețele edilitare rămase ne-executate până la data nov. 2025 și pentru amenajare Str. Măslinului** – estimat aug. 2026 – nov. 2028

h. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție pentru **construcții noi (locuințe, anexe, etc.), organizare de șantier, dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețele edilitare** – estimat mai 2027 – dec. 2029

i. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție pentru **rețele edilitare rămase ne-executate până la data nov. 2025 și pentru amenajare Str. Măslinului** – estimat mai 2027 – dec. 2029

j. Recepție lucrări necesare investiției **rețele edilitare rămase ne-executate până la data nov. 2025 și amenajare Str. Măslinului** cu carosabil piatră spartă compactată, alei pietonale și zone vezi de aliniament, întabulare în Cartea Funciară – estimat iun. 2027 – ian. 2030.

k. Recepție lucrări necesare investiției **construcții noi (locuințe, anexe, etc.)** și întabulare în Cartea Funciară – estimat iul. 2027 – aug. 2030.

Costurile pentru documentațiile tehnico-economice și execuția **lucrărilor de extindere spre nord a Str. Măslinului, extindere rețele după caz**, vor fi alocate din fonduri private, de către proprietarii de terenuri interesați – proportional. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al Str. Măslinului, amenajarea acestuia se va realiza din fonduri private.

Toate lucrările menționate mai sus se vor executa din fonduri private.

Însușit:

ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN



ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA

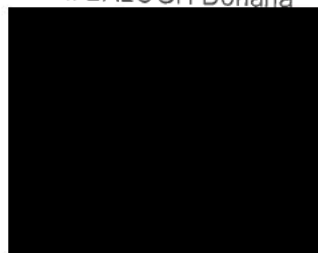


FEKETE ISTVAN



Întocmit:

Arh. BALOGH Doriană



FEKETE RAMONA HORSTIA



BRICIU DAN



BRICIU ILEANA



CRISTEA OCTAVIAN



RETEZAR VALENTIN



RETEZAR ECATERINA



RETEZAR GABRIEL-TIBERIU





LOCALIZARE AMPLASAMENT - STR. MASLINULUI NR. 7, 14, 15, 16, 18
conf. Extrase CF 365864 și 365865, 365901 și 365902, 365898 și 365899,
365850 și 365851, 366080 și 366081 Arad

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				ARDELEAN CATALIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU	Pr. nr. 172/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18 Extrase CF nr. 365864 și 365865, 365901 și 365902, 365898 și 365899, 365850 și 365851, 366080 și 366081 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		Data: feb. 2025	INCADRARE IN ZONA DE AMPLASAMENT ZONA SANEVIT	Plansa nr. 01 S

PLAN URBANISTICI ZONAL
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

1 SITUATIA EXISTENTA

C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217069.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529098.908	217114.572	29.873

S(1)=1500.32mp P=160.761m

C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.683	217137.994	14.930
7	529007.816	217132.460	50.489
8	529029.568	217086.897	14.930
9	529043.434	217092.431	50.489

S(2)=752.17mp P=130.838m

C.F. nr. 365898 si 365899 (Briciu)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.906
8	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.816	217132.460	14.926

S(3)=751.49mp P=130.812m

C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	14.917
12	528980.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217075.898	14.941
11	529015.724	217081.371	50.491

S(4)=751.49mp P=130.768m

C.F. nr. 366080 si 366081 (Retezar)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.351	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.953	217014.149	50.597
17	528959.972	217059.228	29.909

S(5)=1507.75mp P=161.m

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp

conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
- ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
- STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
- DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACSESIBILITATII PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT HCLM ARAD NR. 180 DIN 2024
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
- DRUM PROSPECT GENERAL 9,00 m PROPUZ PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
- LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
- ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire cladiri de locuit zona Sanevit"
- ZONA DE PROTECTIE LEA 20 kV, 12 m FATA DE AX LEA

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH

Scara:
1:1.000

Data:
nov. 2025

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

SITUATIA EXISTENTA

Pr. nr.
172/2024

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
01 A

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 33.555 mp

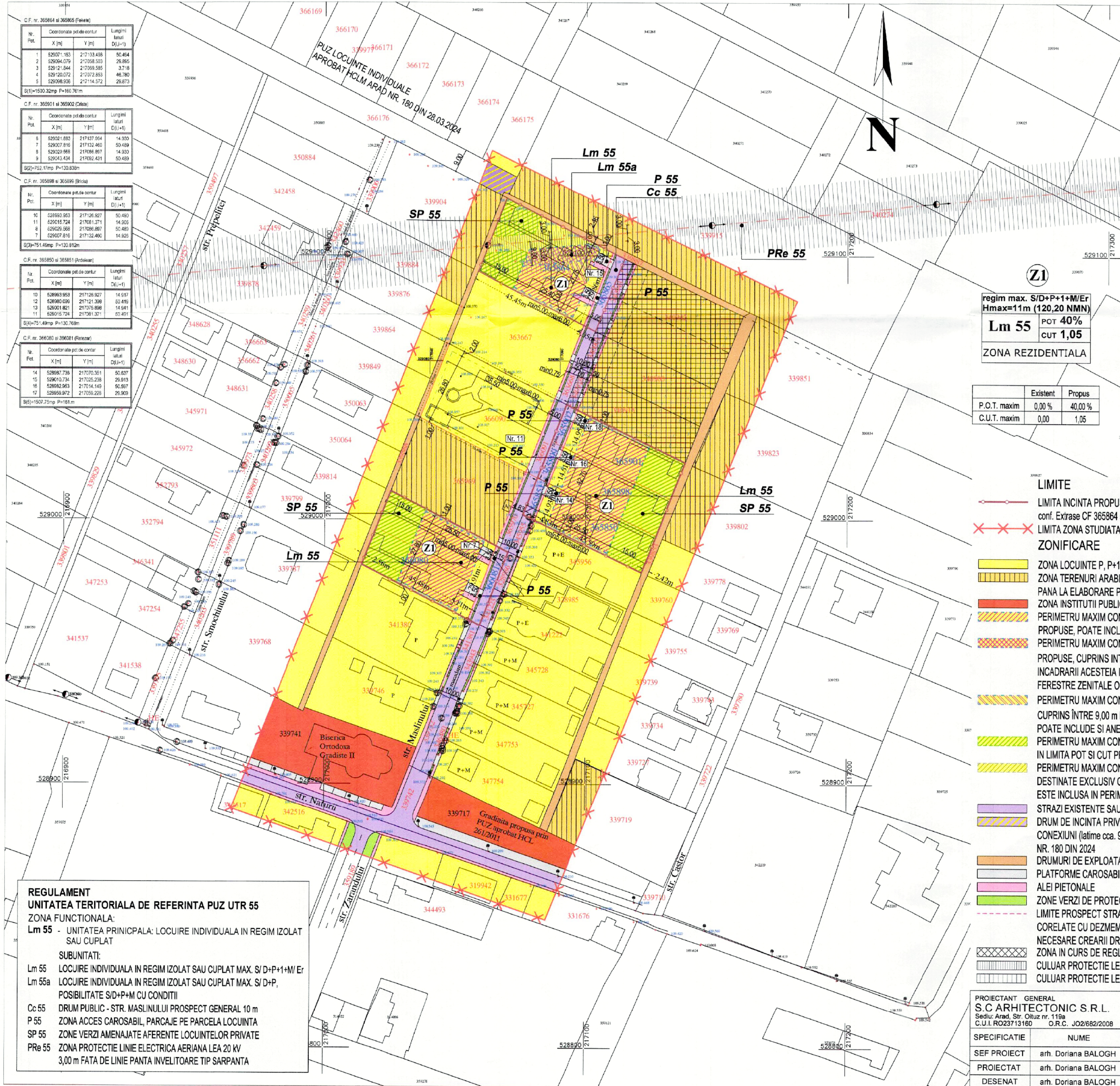
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	2.203	6,56	2.203	6,56
2 ZONA REZIDENTIALA REGLEMENTATA	14.036	41,83	18.777	55,96
3 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN, NEREGLEMENTAT	10.166	30,30	4.902	14,61
4 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	7.150	21,31	7.673	22,87
TOTAL GENERAL	33.555	100%	33.555	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1+M/Er Parter SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,08
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	860	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%



regim max. S/D+P+1+M/Er
Hmax=11m (120,20 NMN)
Lm 55 POT 40%
CUT 1,05
ZONA REZIDENTIALA

	Existent	Propus
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,05

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUSE SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp

conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
- ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUSE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPOS
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+Parter PROPUSE, CUPRINS INTRE 3,00 m SI 9,00 m FAȚĂ DE AX LEA 20 kV, POATE FI REALIZATA MANSARDA CU CONDITIA INCADRARII ACESTEIA IN CRITERIILE Hmax CORNISA = 4,00 m SI Hmax COAMA = 8,00 m, FARA LUCARNE SAU FERESTRE ZENITALE ORIENTATE PERPENDICULAR PE LEA 20 kV EXISTENTA; POATE INCLUDE SI ANEXE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+M PROPUSE, CUPRINS INTRE 9,00 m FAȚĂ DE AX LEA 20 kV SI ALINIAMENTUL STRADAL, CU Hmax COAMA = 9,00 m, POATE INCLUDE SI ANEXE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUSE, IN LIMITA POT SI CUT PROPOS
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBITATE ANEXE PARTER PROPUSE, DE TIP GARAJ SAU STRUCTURI USOARE DESTINATE EXCLUSIV GARARII/ PARCARII AUTOVEHICULELOR - DIFFERENTA DE SUPRAFATA A ACESTOR ANEXE ESTE INCLUSA IN PERIMETRUL MAXIM CONSTRUIRE LOCUINTE PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
- DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACCESIBILITATII PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT HCLM ARAD NR. 180 DIN 2024
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUSE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
- LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
- ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire clădirii de locuit zona Sanevit"
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 kV 3 m FATA DE AX LEA, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE CLADIRI PRINCIPALE
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 kV 12 m FATA DE AX LEA

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA PUZ UTR 55

ZONA FUNCTIONALA:

Lm 55 - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

SUBUNITATI:

Lm 55 LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT MAX. S/D+P+1+M/Er

Lm 55a LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT MAX. S/D+P,

POSSIBILITATE S/D+P+M CU CONDITII

Cc 55 DRUM PUBLIC - STR. MASLINULUI PROSPECT GENERAL 10 m

P 55 ZONA ACCES CAROSABIL, PARCAJE PE PARCELA LOCUINTA

SP 55 ZONE VERZI AMENAJATE AFERENTE LOCUINTELOR PRIVATE

PRe 55 ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 20 kV

3,00 m FATA DE LINIE PANTA INVELITOARE TIP SARPANTA

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 118a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH

Scara:

1:1.000

Data:

nov. 2025

ARDELEAN CATALIN-IOAN SI ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN SI FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN SI BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA SI RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

Pr. nr.

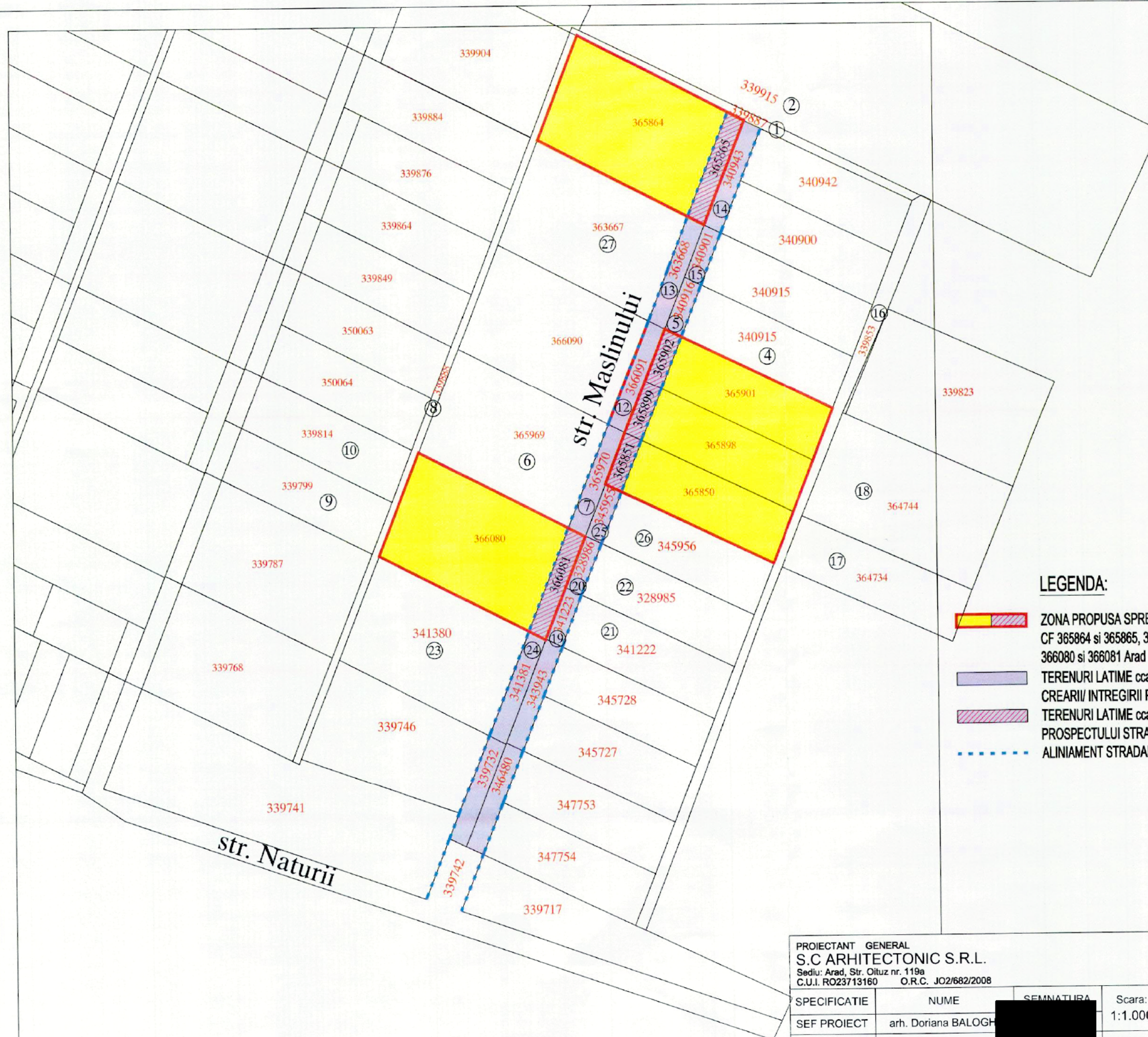
172/2024

FAZA:

P.U.Z.

Plansa nr.

02 A



LEGENDA:

- ZONA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE (5.264 mp)
CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
- TERENURI LATIME cca. 5m DEZMEMBRATE PANA IN PREZENT IN VEDEREA CREARII/ INTREGIRII PROSPECTULUI STRADAL STR. MASLINULUI 10,00 m
- TERENURI LATIME cca. 5m DEZMEMBRAT IN VEDEREA INTREGIRII PROSPECTULUI STRADAL STR. MASLINULUI 10,00 m
- ALINIAMENT STRADAL PROPS PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU		Pr. nr. 172/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara: 1:1.000	ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18 Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: nov. 2025	SITUATIE EXISTENTA DEZMEMBRARI PENTRU CEDARE TEREN CATRE DOMENIUL PUBLIC, IN VEDEREA AMENAJARII STR. MASLINULUI CU PROSPECT STRADAL 10,00 m	Plansa nr. 02 S
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217069.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529098.908	217114.572	29.873
S(1)=1500.32mp P=160.761m			

C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.683	217137.994	14.930
7	529007.816	217132.460	50.489
8	529029.568	217086.897	14.930
9	529043.434	217092.431	50.489
S(2)=752.17mp P=130.838m			

C.F. nr. 365898 si 365899 (Briciu)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.906
8	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.816	217132.460	14.926
S(3)=751.49mp P=130.812m			

C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	14.917
12	528980.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217075.898	14.941
11	529015.724	217081.371	50.491
S(4)=751.49mp P=130.768m			

C.F. nr. 366080 si 366081 (Retezar)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.351	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.953	217014.149	50.597
17	528959.972	217059.228	29.909
S(5)=1507.75mp P=161.1m			

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

3 REGLEMENTARI EDILITARE

- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp
- LOCUINTE INDIVIDUALE S/D+P+1E+M/Er PROPUSE
- LOCUINTE INDIVIDUALE S/D+P PROPUSE, CU POSIBILITATE REALIZARE MANSARDA
- ANEXE PARTER PROPUSE
- LIMITE PROSPECT STRADAL PROPU STR. MASLINULUI
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 kV 3 m FATA DE AX LEA, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE CLADIRI PRINCIPALE
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 kV 12 m FATA DE AX LEA
- #### LEGENDA INSTALATII EDILITARE
- Retea de apa rece stradala - existenta
- Retea de apa rece din polietilena de inalta densitate PEHD - propusa
- Conducta de canalizare menajera - existenta
- Conducta de canalizare menajera din PVC-SN4 - propusa
- Linie electrica aeriana medie tensiune 20 kV existenta
- Linie electrica subterana 0,40 kV existenta
- Conducta gaze naturale presiune redusa existenta
- Extindere conducta gaze naturale presiune redusa - propusa
- Bransamente gaze naturale presiune redusa propuse
- CA - Camin apometru - propus
- CM - Camin de canalizare menajera - propus
- FB - Firida bransament electric - propusa
- PRM - Post reglare-masurare propus

Ing. BEGOV FR
INSTALATOR AUTORI
NATURALE
TIP: PGIU ; P
LEGITIMATIE NR: 1081600
2081600

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

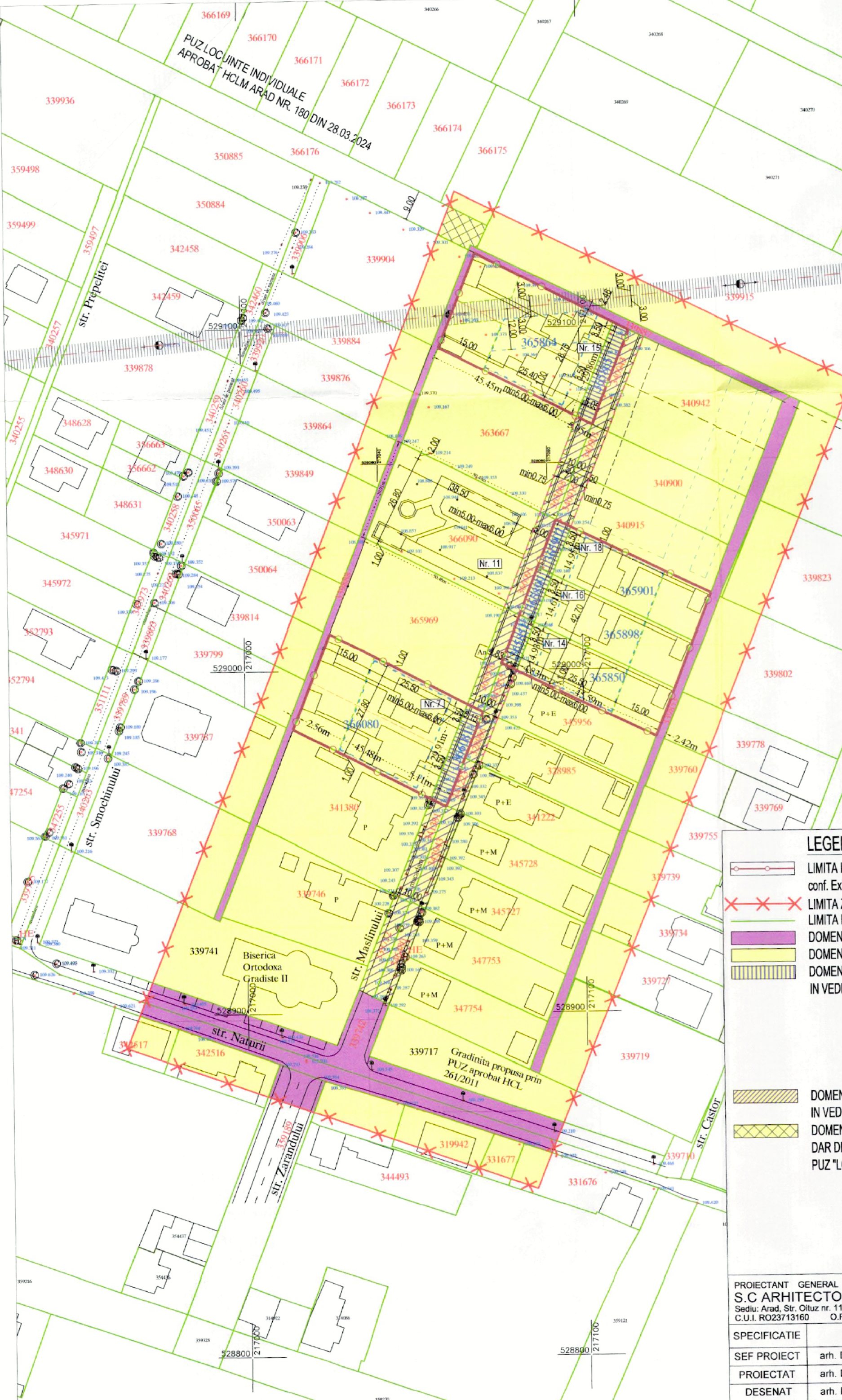
SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
INST.SANITARE	ing. Petru TATARU
INST.ELETRICE	ing. Florin SANDRU
INST.GAZE NAT	ing. Francisc BEGOV

Scara:
1:500

Data:
nov. 2025

ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU	Pr. nr. 172/2024
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18 Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad	FAZA: P.U.Z.
REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr. 03 A

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR



C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217069.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529098.908	217114.572	29.873
S(1)=1500.32mp P=160.761m			
C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.683	217137.994	14.930
7	529007.816	217132.460	50.489
8	529029.568	217086.897	14.930
9	529043.434	217092.431	50.489
S(2)=752.17mp P=130.838m			
C.F. nr. 365898 si 365899 (Briciu)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.906
8	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.816	217132.460	14.926
S(3)=751.49mp P=130.812m			
C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	14.917
12	528980.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217075.898	14.941
11	529015.724	217081.371	50.491
S(4)=751.49mp P=130.768m			
C.F. nr. 366080 si 366081 (Retezar)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.351	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.953	217014.149	50.597
17	528959.972	217059.228	29.909
S(5)=1507.75mp P=161m			

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE PROPU SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
IN VEDEREA ASIGURARII PROSPECTULUI GENERAL STR. MASLINULUI (latime cca. 10 m):
 - EXTRAS CF 366081 ARAD, S = 153 mp
 - EXTRAS CF 365851 ARAD, S = 73 mp
 - EXTRAS CF 365899 ARAD, S = 73 mp
 - EXTRAS CF 365902 ARAD, S = 74 mp
 - EXTRAS CF 365865 ARAD, S = 150 mp
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE RECOMANDAT SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC,
IN VEDEREA ASIGURARII PROSPECTULUI GENERAL STR. MASLINULUI (latime cca. 10 m)
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE - REGIM JURIDIC PRIVAT,
DAR DESCHIS ACCESIBILITATII PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI
PUZ "LOCUInte INDIVIDUALE" APROBAT HCLM ARAD NR. 180 DIN 2024

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU		Pr. nr. 172/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1.000	ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18 Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: nov. 2025	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	Planşa nr. 04 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				



PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU	Pr. nr. 172/2024
SPECIFICATIE	NUME	ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE Mun. Arad, Str. Masinului nr. 7, 14, 15, 16, 18 Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365891 si 365902, 365898 si 365899 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	ILUSTRARE URBANISTICA	Planşa nr. 05 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

6 POSIBILITATE DE MOBILARE



C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217069.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529096.908	217114.572	29.873

S(1)=1500.32mp P=160.761m

C.F. nr. 365898 si 365899 (Briciu)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.906
8	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.816	217132.460	14.926

S(3)=751.49mp P=130.812m

C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.683	217137.994	14.930
7	529007.816	217132.460	50.489
8	529029.568	217086.897	14.930
9	529043.434	217092.431	50.489

S(2)=752.17mp P=130.838m

C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	14.917
12	528980.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217075.898	14.941
11	529015.724	217081.371	50.491

S(4)=751.49mp P=130.788m

C.F. nr. 366080 si 366081 (Reloazar)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.351	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.953	217014.149	50.597
17	528959.972	217059.228	29.909

S(5)=1507.75mp P=161.1m

regim max. S/D+P+1+M/Er
Hmax=11m (120,20 NMN)
Lm 55 POT 40%
CUT 1,05
ZONA REZIDENTIALA

	Existent	Propus
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,05

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
- ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUSE
- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+Parter PROPUSE, POSIBILITATE REALIZARE MANSARDA IN CONDITIILE Hmax CORNISA = 4,00 m SI Hmax COAMA = 8,00 m, FARA LUCARNE SAU FERESTRE ZENITALE ORIENTATE PERPENDICULAR PE LEA 20 kv EXISTENTA
- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+Parter SI ANEXE Parter PROPUSE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUSE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUSE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE ANEXE PARTER PROPUSE, DE TIP GARAJ SAU STRUCTURI USOARE DESTINATE EXCLUSIV GARARII/ PARCARI AUTOVEHICULELOR - DIFFERENTA DE SUPRAFATA A ACESTOR ANEXE ESTE INCLUSA IN PERIMETRUL MAXIM CONSTRUIRE LOCUINTE PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
- DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACSESIBILITATII PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT HCLM ARAD NR. 180 DIN 2024
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUSE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
- LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
- ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire cladiri de locuit zona Sanavit"
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 kv 3 m FATA DE AX LEA, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE CLADIRI PRINCIPALE
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 kv 12 m FATA DE AX LEA

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUA	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1+M/Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,08
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	850	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOG	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOG	
DESENAT	arh. Doriana BALOG	

ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN AL EXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

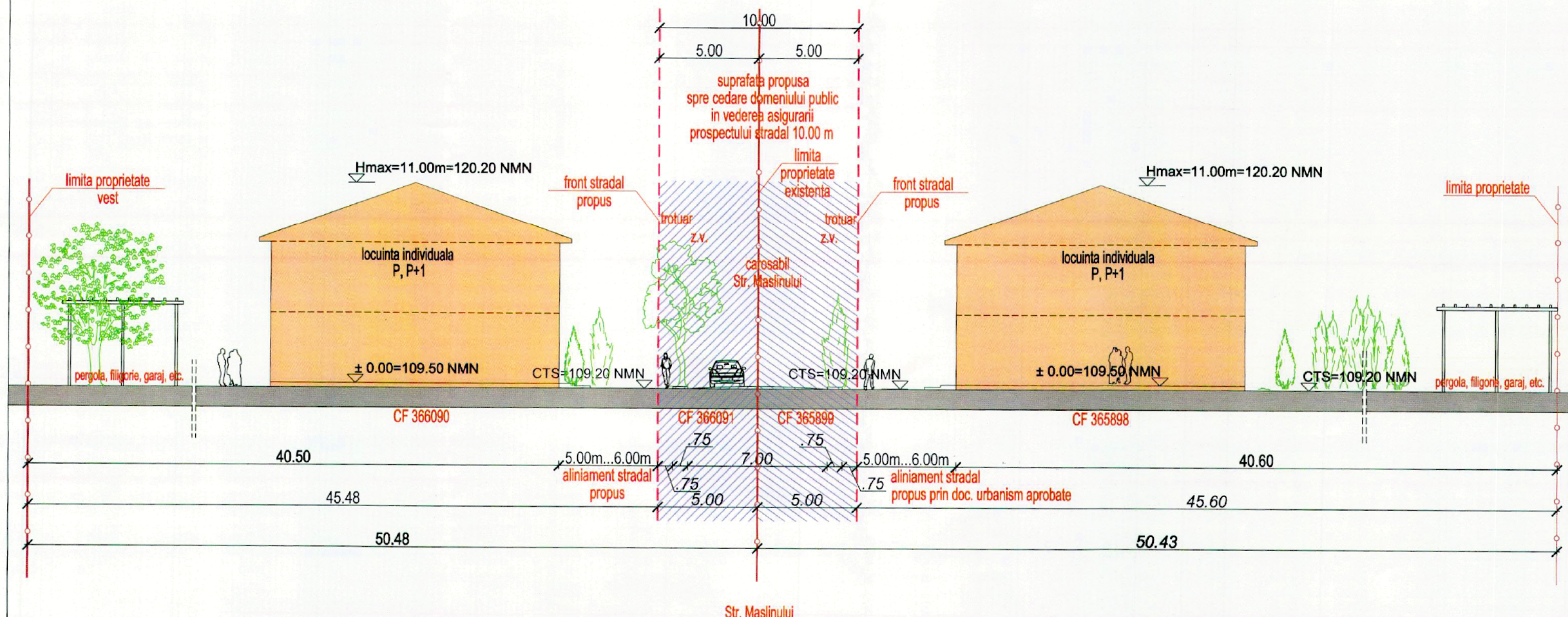
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

POSIBILITATE DE MOBILARE
"PLANSĂ CU TITLU DE SUGESTIE"

Pr. nr.
172/2024

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
06 A



PROFIL STRADAL Str. Maslinului, reglementat prin PUZ CONSTRUIRE BISERICA ORDODOXA, GRADINITA, CASA PAROHIALA SI CLADIRI DE LOCUIT ZONA SANEVIT
 aprobat prin HCLM nr. 261/2011

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU		Pr. nr. 172/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:200	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: nov. 2025	Plansa nr. 07 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			
		ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18 Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad		PROFIL TRANSVERSAL STR. MASLINULUI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365850 Arad

Nr. cerere 142895
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196672694



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str MASLINULUI, Nr. 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365850	678	Teren neimprejmuit; LOT 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27744 / 07/03/2024		
Act Notarial nr. 194, din 06/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 365850 a imobilului cu numarul cadastral 365850 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 341395 inscris in cartea funciara 341395;	A1
Act Notarial nr. 1432, din 10/11/2020 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN, si sotia	
	2) ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, bun comun	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 341395/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 117141 din 11/11/2020;		

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
365850	678	LOT 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	678	201	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.59
2	3	14.917
3	4	45.567
4	1	14.915

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/11/2025, 14:48

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365851 Arad

Nr. cerere 142892
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare

100196672347



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str MASLINULUI, Nr. 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365851	73	Teren neimprejmuit; LOT 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27744 / 07/03/2024		
Act Notarial nr. 194, din 06/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 365851 a imobilului cu numarul cadastral 365851 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 341395 inscris in cartea funciara 341395;	A1
Act Notarial nr. 1432, din 10/11/2020 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN, si sotia	
	2) ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, bun comun	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 341395/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 117141 din 11/11/2020;		

C. Partea III. SARCINI .

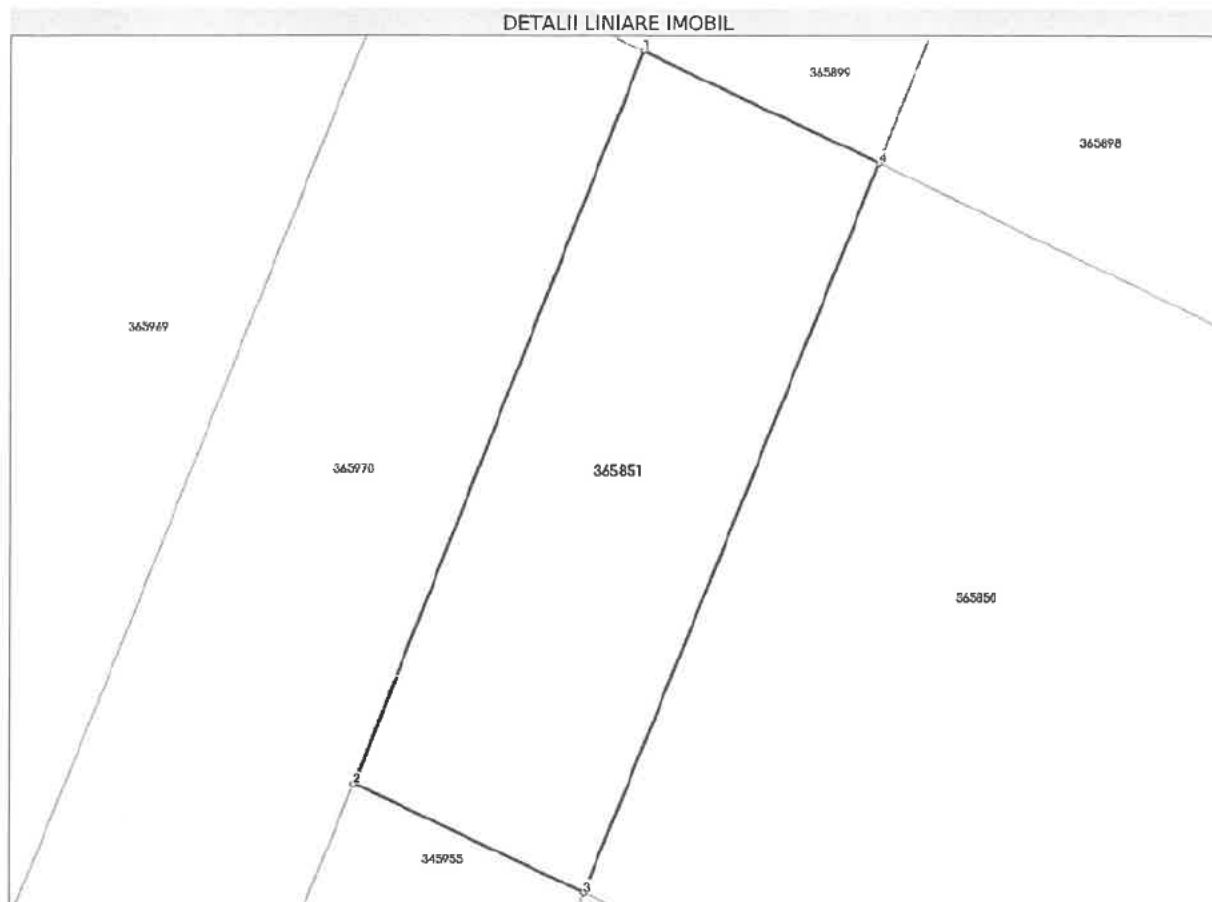
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365851	73	LOT 2

* 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	arabil	DA	73	201	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.921
2	3	4.829
3	4	14.915
4	1	4.922

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/11/2025, 14:48

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>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 365864 Arad

Nr. cerere 142749
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196661707



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str MASLINULUI, Nr. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365864	1.351	imobil înscris în CF sporadic 314981;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27752 / 07/03/2024		
Act Notarial nr. 197, din 06/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se înființează cartea funciara 365864 a imobilului cu numărul cadastral 365864 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 339885 înscris în cartea funciara 339885;	A1
Act Notarial nr. 1055, din 14/06/2016 emis de NP FARCUTIU PETRU IOAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FEKETE ISTVAN, si sotia 2) FEKETE RAMONA VIORELA, bun comun	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339885/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 58322 din 17/06/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

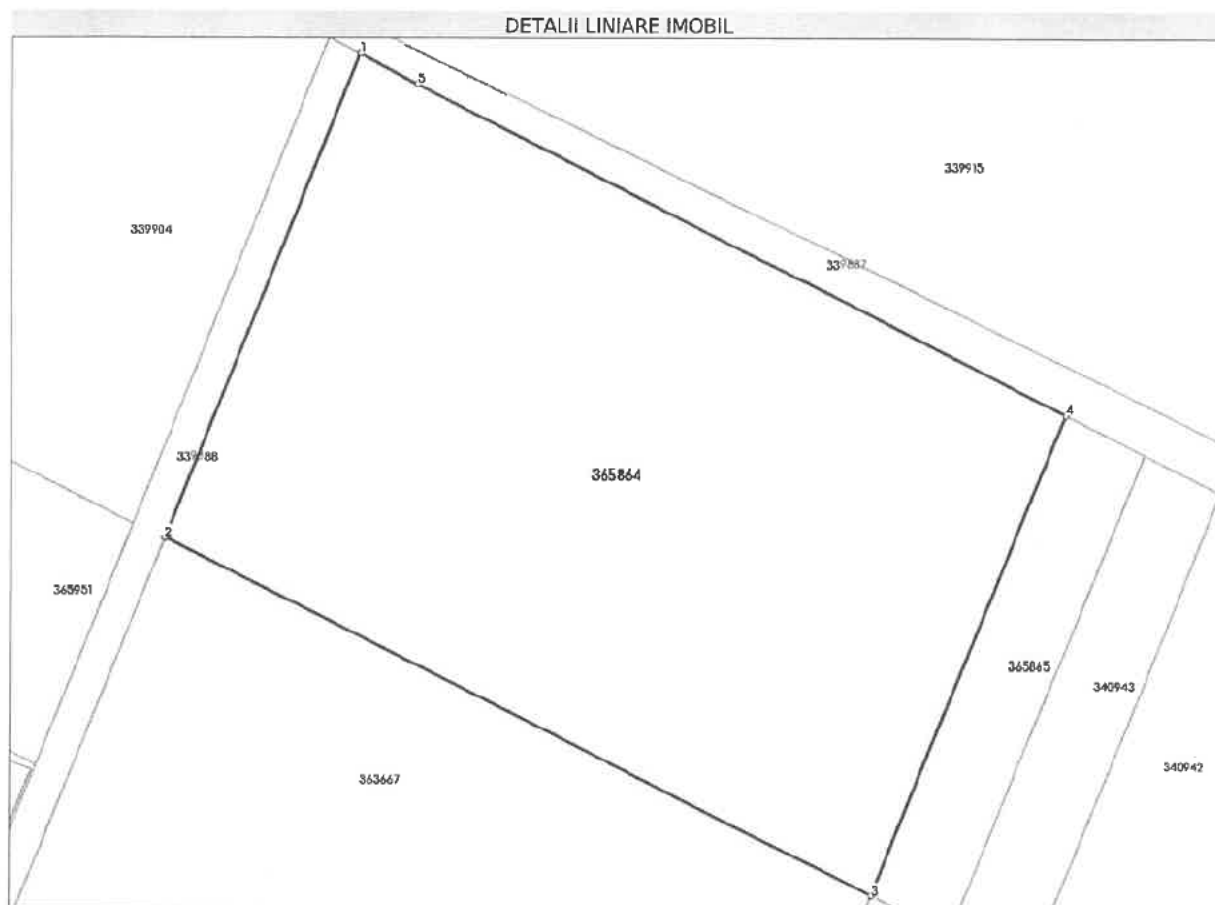
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365864	1.351	imobil înscris în CF sporadic 314981;

* 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	arabil	DA	1.351	201	1797/27-LOT1	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	29.895
2	3	45.449
3	4	29.862
4	5	41.759
5	1	3.718

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/11/2025, 12:46

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365865 Arad

Nr. cerere 142753
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare

100196661247



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str MASLINULUI, Nr. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365865	150	imobil înscris în CF sporadic 314981;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27752 / 07/03/2024		
Act Notarial nr. 197, din 06/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se înființează cartea funciara 365865 a imobilului cu numărul cadastral 365865 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 339885 înscris în cartea funciara 339885;	A1
Act Notarial nr. 1055, din 14/06/2016 emis de NP FARCUTIU PETRU IOAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) FEKETE ISTVAN, si sotia	
	2) FEKETE RAMONA VIORELA, bun comun	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339885/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 58322 din 17/06/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

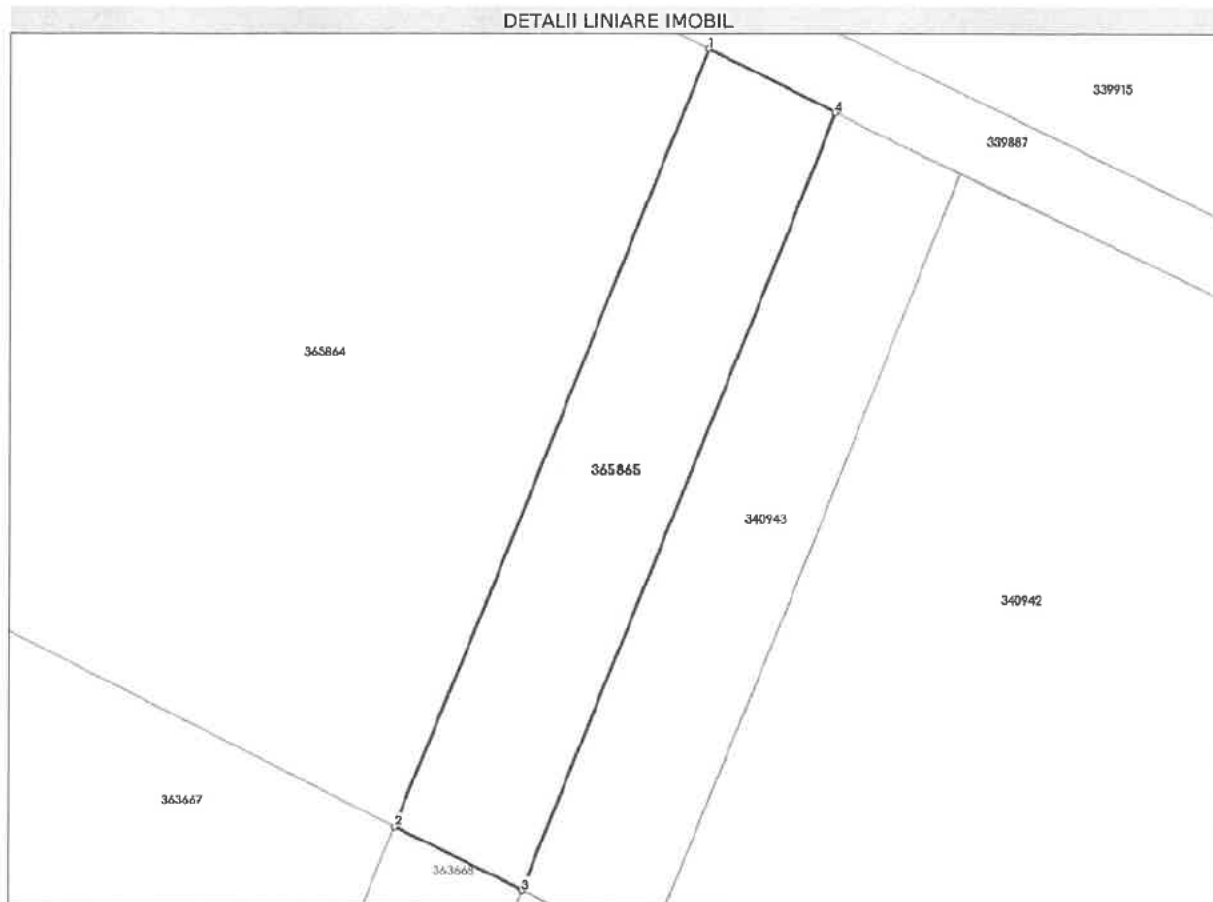
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365865	150	imobil înscris în CF sporadic 314981;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	150	201	1797/27-LOT2	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.862
2	3	5.046
3	4	29.873
4	1	5.021

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/11/2025, 12:47

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365898 Arad

Nr. cerere 142893
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare

100196672348



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str MASLINULUI, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365898	679	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35553 / 22/03/2024		
Act Notarial nr. 284, din 22/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se înființează cartea funciara 365898 a imobilului cu numărul cadastral 365898 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 348632 înscris în cartea funciara 348632;	A1
Act Notarial nr. 2053, din 08/11/2017 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BRICIU DAN, si sotia 2) BRICIU ILEANA, bun comun	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 348632/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 111466 din 10/11/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

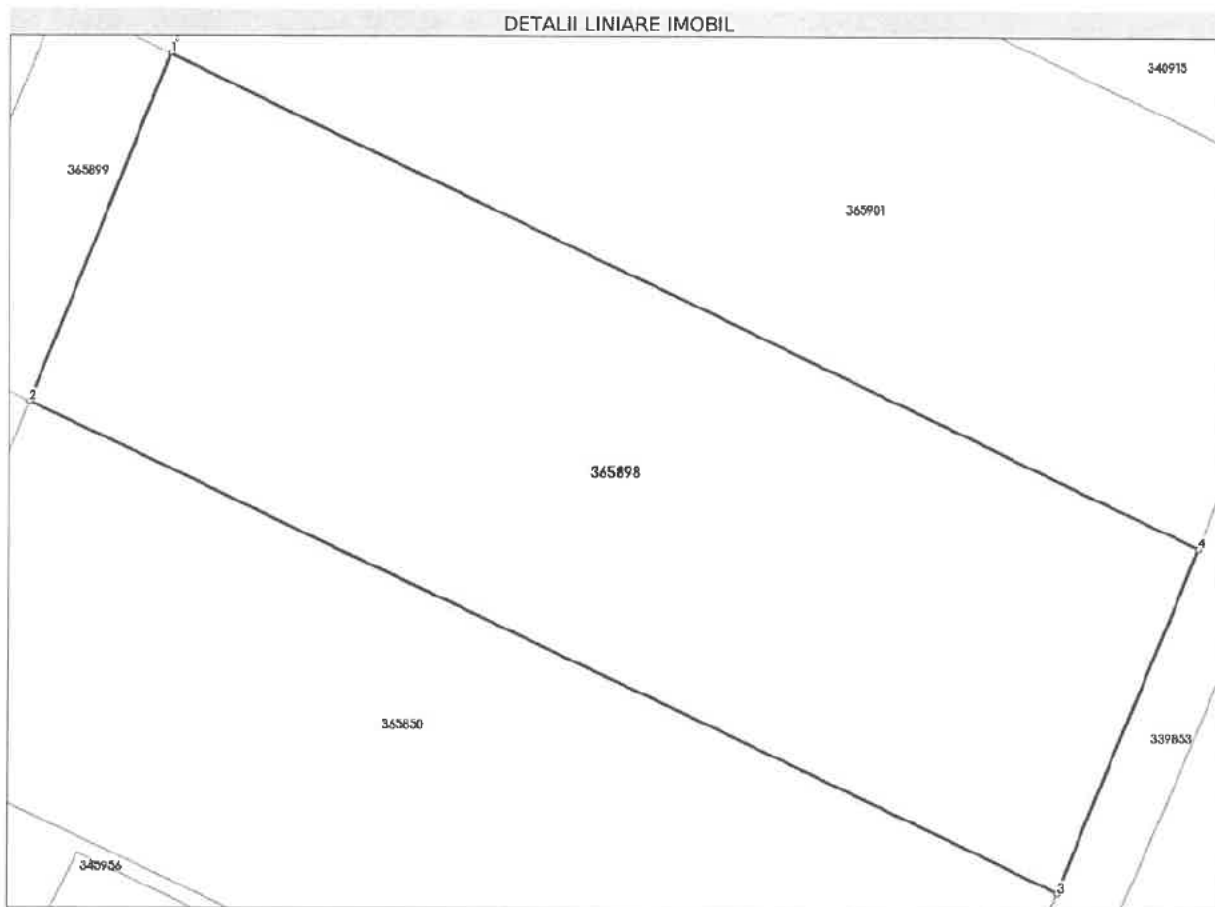
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365898	679	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	679	201	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	217.091,359 529.027,438	2	217.085,806 529.013,585	14.925
2	217.085,806 529.013,585	3	217.126,927 528.993,953	45.567
3	217.126,927 528.993,953	4	217.132,46 529.007,816	14.926
4	217.132,46 529.007,816	1	217.091,359 529.027,438	45.545

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

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

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

Data și ora generării,
04/11/2025, 14:48

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365899 Arad

Nr. cerere 142894
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196672696



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str MASLINULUI, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365899	73	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35553 / 22/03/2024		
Act Notarial nr. 284, din 22/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 365899 a imobilului cu numarul cadastral 365899 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 348632 inscris in cartea funciara 348632;	A1
Act Notarial nr. 2053, din 08/11/2017 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BRICIU DAN, si sotia 2) BRICIU ILEANA, bun comun	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 348632/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 111466 din 10/11/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

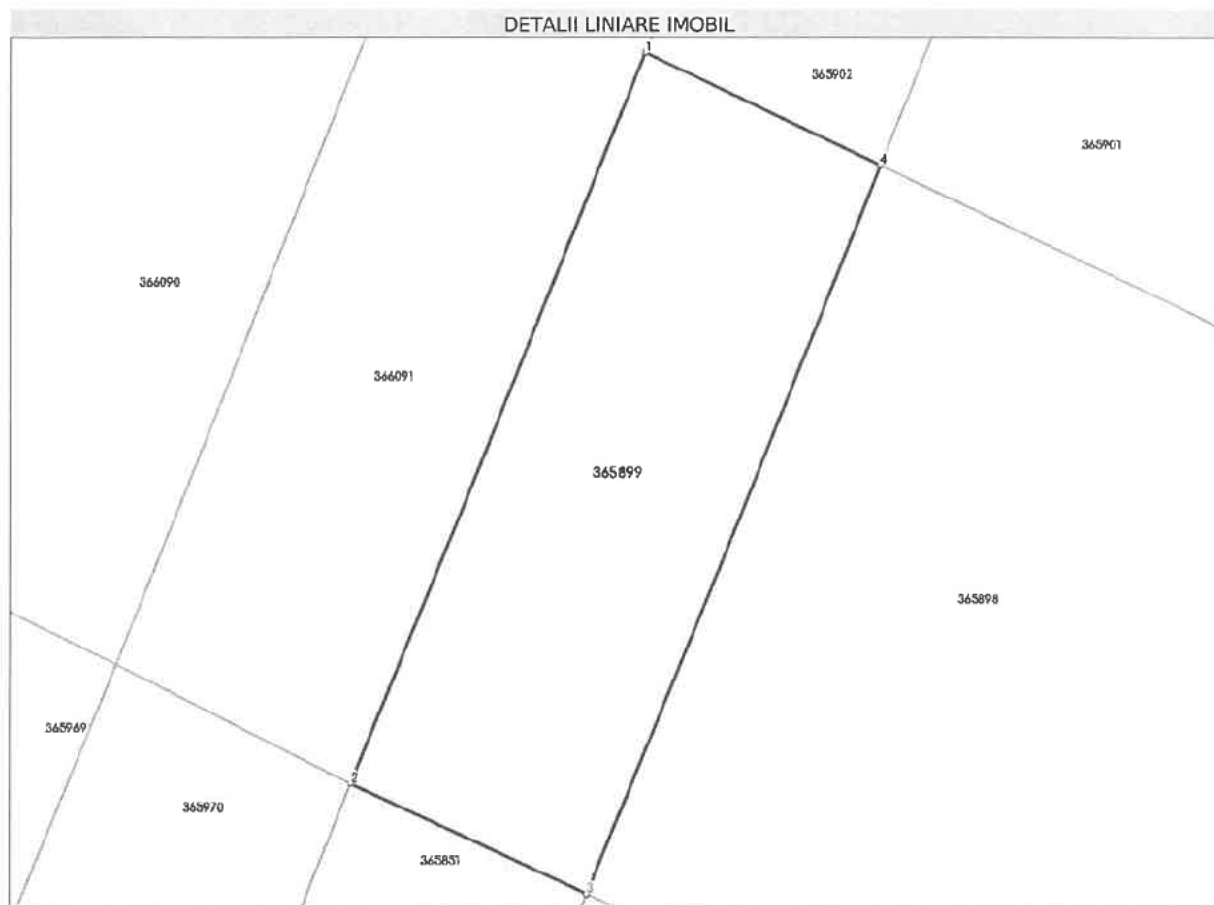
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365899	73	

* 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	arabil	DA	73	201	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.086,897 529.029,568	2	217.081,364 529.015,705	14.926
2	217.081,364 529.015,705	3	217.085,806 529.013,585	4.922
3	217.085,806 529.013,585	4	217.091,359 529.027,438	14.925
4	217.091,359 529.027,438	1	217.086,897 529.029,568	4.944

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

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

Data și ora generării,
04/11/2025, 14:48

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365901 Arad

Nr. cerere 142871
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare

100196670678



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Măslinului, Nr. 18

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365901	678	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30707 / 13/03/2024		
Act Notarial nr. 232, din 12/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 365901 a imobilului cu numarul cadastral 365901 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 348633 inscris in cartea funciara 348633;	A1
Act Notarial nr. 2054, din 08/11/2017 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRISTEA OCTAVIAN, necasatorit	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 348633/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 111469 din 10/11/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

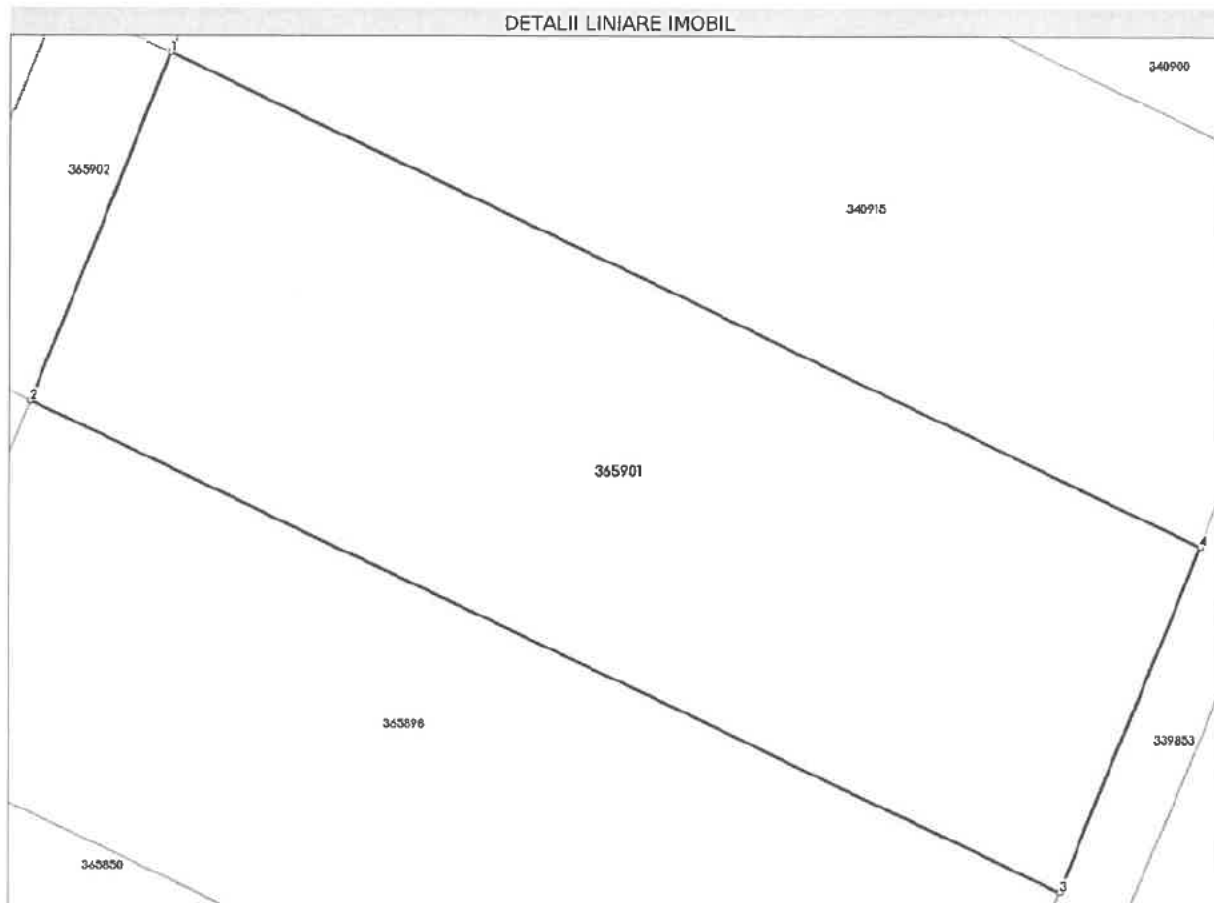
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365901	678	

* 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	arabil	DA	678	201	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.096,914 529.041,294	2	217.091,359 529.027,438	14.928
2	217.091,359 529.027,438	3	217.132,46 529.007,816	45.545
3	217.132,46 529.007,816	4	217.137,994 529.021,683	14.93
4	217.137,994 529.021,683	1	217.096,914 529.041,294	45.521

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

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

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

Data și ora generării,

04/11/2025, 14:07

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365902 Arad

Nr. cerere 142872
Ziua 04
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196669908



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str MASLINULUI, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365902	74	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30707 / 13/03/2024		
Act Notarial nr. 232, din 12/03/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 365902 a imobilului cu numarul cadastral 365902 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 348633 inscris in cartea funciara 348633;	A1
Act Notarial nr. 2054, din 08/11/2017 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) CRISTEA OCTAVIAN, necasatorit	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 348633/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 111469 din 10/11/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

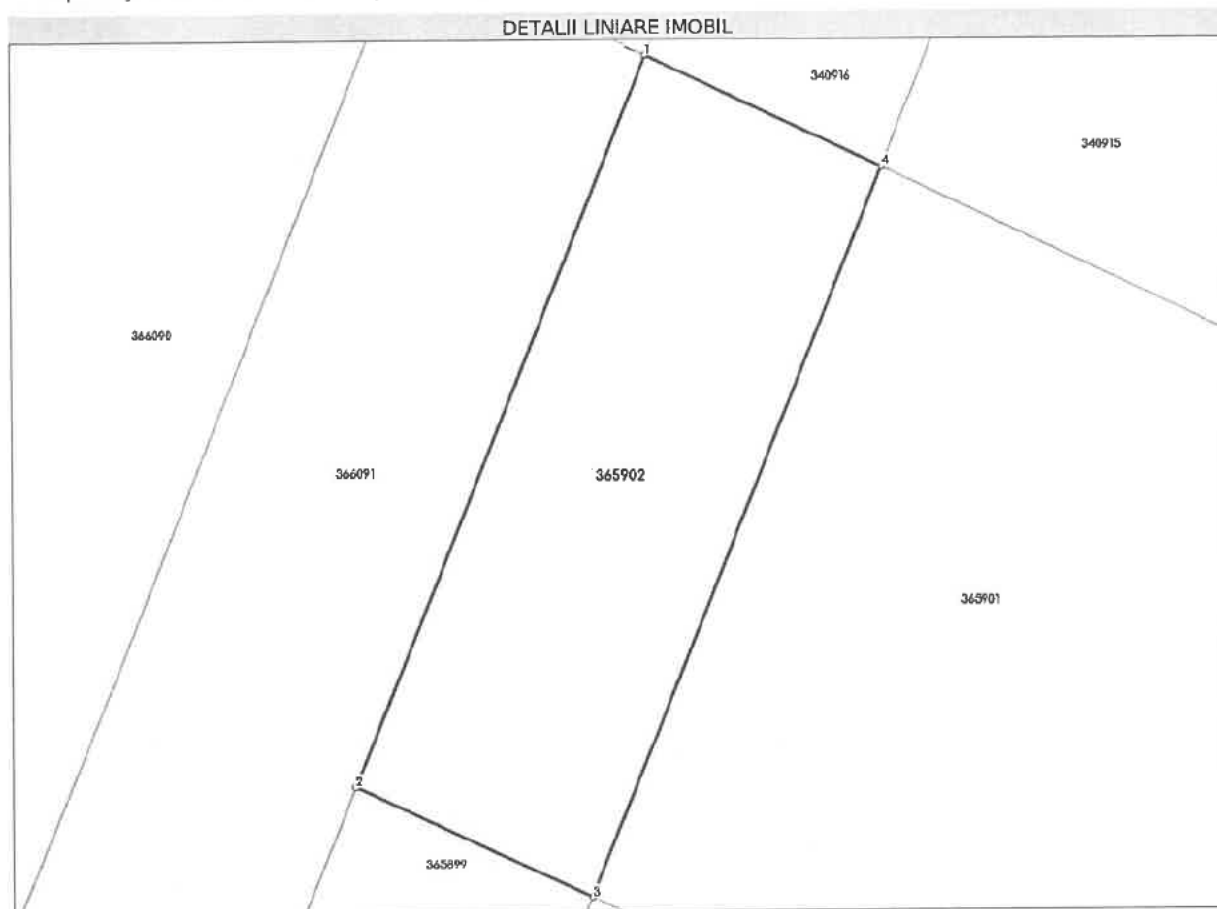
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
NU SUNT			

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365902	74	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	74	201	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.092,431 529.043,434	2	217.086,897 529.029,568	14.93
2	217.086,897 529.029,568	3	217.091,359 529.027,438	4.944
3	217.091,359 529.027,438	4	217.096,914 529.041,294	14.928
4	217.096,914 529.041,294	1	217.092,431 529.043,434	4.968

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

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

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

Data și ora generării,
04/11/2025, 14:07

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>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366080 Arad

Nr. cerere 142285
Ziua 03
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196622295



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Măslinului, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366080	1.355	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58130 / 16/05/2024		
Act Notarial nr. 491, din 15/05/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 366080 a imobilului cu numarul cadastral 366080 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 339792 inscris in cartea funciara 339792;	A1
Act Notarial nr. 04/2003, din 13/01/2003 emis de BNP CAMPAN ADRIAN-GABRIELA, ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) RETEZAR VALENTIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339792/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83931 din 21/10/2013;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/8 1) RETEZAR ECATERINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339792/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83931 din 21/10/2013;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) RETEZAR GABRIEL-TIBERIU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339792/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83931 din 21/10/2013;	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
366080	1.355	

* 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	arabil	DA	1.355	201	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.025,238 529.010,734	2	217.014,162 528.982,946	29.914
2	217.014,162 528.982,946	3	217.054,679 528.962,291	45.478
3	217.054,679 528.962,291	4	217.065,763 528.990,075	29.913
4	217.065,763 528.990,075	1	217.025,238 529.010,734	45.487

- ** 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,
03/11/2025, 16:10

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 366081 Arad

Nr. cerere	142357
Ziua	04
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100196634197	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366081	153	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58130 / 16/05/2024		
Act Notarial nr. 491, din 15/05/2024 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B1	Se înființează cartea funciara 366081 a imobilului cu numărul cadastral 366081 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 339792 înscris în cartea funciara 339792;	A1
Act Notarial nr. 04/2003, din 13/01/2003 emis de BNP CAMPAN ADRIAN-GABRIELA, ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) RETEZAR VALENTIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339792/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83931 din 21/10/2013;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 2/8 1) RETEZAR ECATERINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339792/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83931 din 21/10/2013;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) RETEZAR GABRIEL-TIBERIU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 339792/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83931 din 21/10/2013;	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
366081	153	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	153	201	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.065,763 528.990,075	2	217.054,679 528.962,291	29.913
2	217.054,679 528.962,291	3	217.059,227 528.959,972	5.105
3	217.059,227 528.959,972	4	217.070,351 528.987,736	29.91
4	217.070,351 528.987,736	1	217.065,763 528.990,075	5.15

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

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

Data și ora generării,
04/11/2025, 08:54

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 2217 / 2025

Întocmit astăzi, 22/09/2025, privind cererea 106294 din 26/08/2025
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN

2. **Executant:** Dota Vasilie Petru

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL IN VEDEREA
OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
134/Anexa nr.	26.08.2025	inscris sub semnatura privata	S.C. DENDAL TOPO S.R.L.
134/Anexa nr.	26.08.2025	inscris sub semnatura privata	S.C. DENDAL TOPO S.R.L.
1067	09.07.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2217 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construire in scopul: "INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE ; pentru IE: 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081 , Suprafata= 5264 mp, UAT Arad ,

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 5264 mp din perimetrul imobilului inscris in CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081. Arad ; . UAT Arad , Loc. Arad str.Maslinului ,nr.7,nr.14,nr.15,nr.16,nr.18, Jud. Arad

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 1067/09.07.2024 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.

In cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.

În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
366091	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 366091 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
365970	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365970 pe o suprafata de 1 mp!
365851	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365851 pe o suprafata de 72 mp!
365899	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365899 pe o suprafata de 73 mp!
365902	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365902 pe o suprafata de 74 mp!
365850	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365850 pe o suprafata de 678 mp!
365898	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365898 pe o suprafata de 679 mp!
365901	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365901 pe o suprafata de 678 mp!
365865	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365865 pe o suprafata de 150 mp!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
365864	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 365864 pe o suprafata de 1351 mp!
366080	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 366080 pe o suprafata de 1355 mp!
366081	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 366081 pe o suprafata de 153 mp!
363668	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 363668 pe o suprafata de 1 mp!
-	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 106294/26.08.2025: Poligonul 2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector
IONEL-NICOLAE SAFTA**

**Ionel-
Nicolae
Safta**

Digitally signed by Ionel-Nicolae
Safta
DN: cn=RO, ou=Arad, ou=Oficiul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara,
c=Romania, email=ionelnicolae.safta@scd-arad.ro,
serialNumber=5011, st=Arad,
givenName=Ionel-Nicolae,
sn=Safta
Date: 2025.09.22 12:55:00 +03'00'

anexa nr.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
365864,365865,365901,365902,365898,365899,365850,365851,366080,366081.	5264	Loc. Arad str.Malinului ,nr.7,nr.14,nr.15,nr.16,nr.18,Jud. Arad
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala
365864,365865,365901,365902,365898,365899,365850,365851,366080,366081.		Arad

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2217.../data ..2025.....

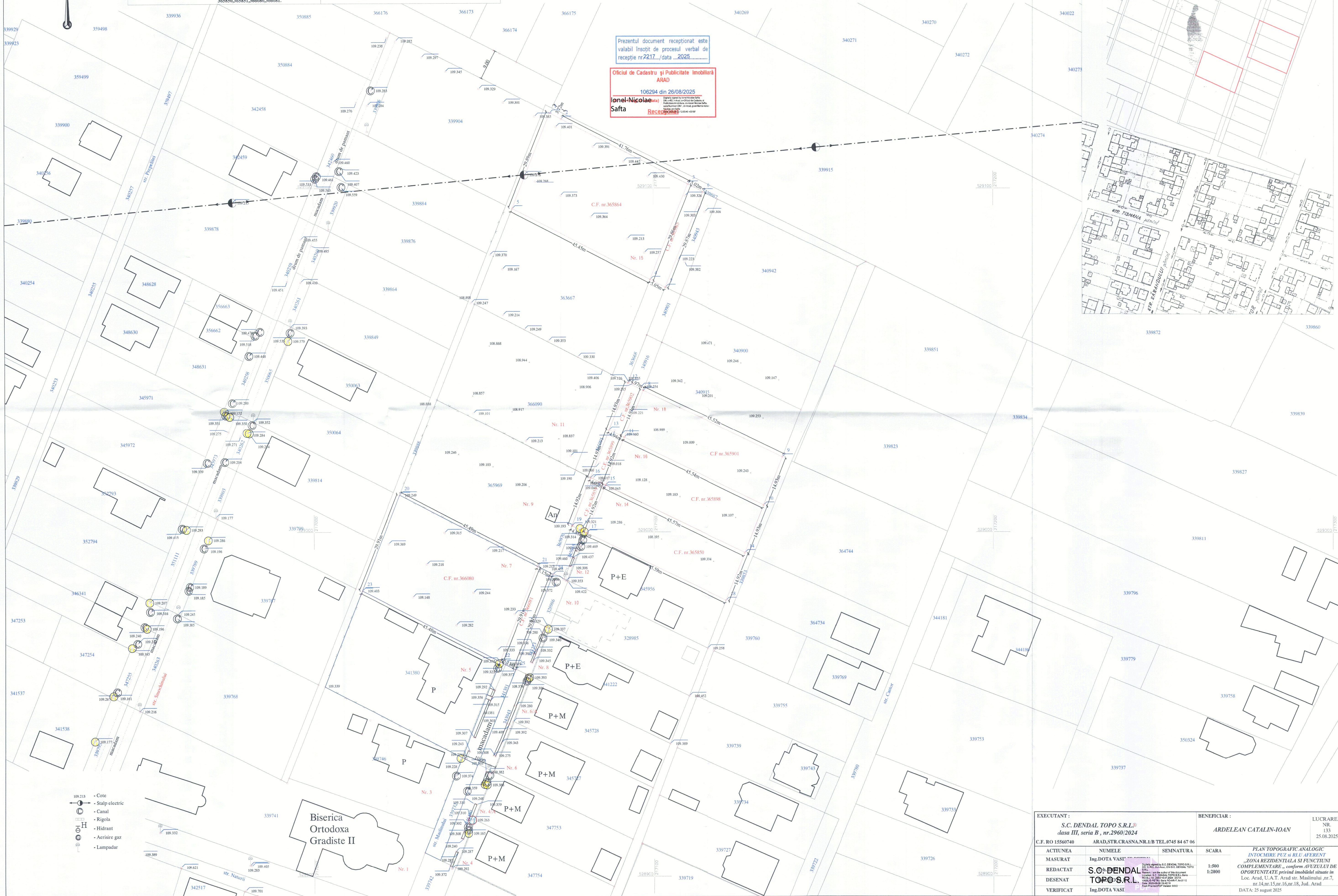
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD

106294 din 26/08/2025

Ionel-Nicolae Safta

Digitally signed by Ionel-Nicolae Safta
CNE = 8D, 1A-Invocare=0, C=ROU de Codul de Comert si
Publicitate Imobiliara, c=Romania, ou=Ionel-Nicolae Safta,
serialNumber=SRT*, st=Akad, givenName=Ionel-
Nicolae, sn=Safta
Receptionat: Data: 2025.08.22 12:55:46 +E030'

INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000



EXECUTANT :		BENEFICIAR :		LUCRARE NR.	
S.C. DENDAL TOPO S.R.L. dasa IIIA, serie B, nr.2960/2024		ARDELEAN CATALIN-IOAN		133	
C.F.R. RO 15560740		ARAD,STR.CRASNAN,LIB TEL:0745 84 67 06		25.08.2025	
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALITIC	
MASURAT	Ing.DOTA VASI			INTOCMIRE PUZ SI RLU ABERENT	
REDACTAT	S.O.D. DENDAL TOPO S.R.L.		1:800	ZONA RESIDENTIAL SI PUNCTI	
DESENAT			1:2000	COMPLEMENTARE, conform DETIULUI DE	
VERIFICAT	Ing.DOTA VASI			OPORTUNITATE privind imobilele situate in	
				Loc. Arad, U.A.T. Arad, str. Malmului nr.7, nr.14 m.15 m.15 m.16 m.18, Jude. Arad.	
				Data: 25 august 2025	

Ca urmare a cererii adresate de către ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN, c

înregistrat cu nr. 78903/17.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 37 din 18.11.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasament în intravilanul și extravilanul Municipiului Arad, strada MĂSLINULUI, nr. 7, 14, 15, 16, 18, , Județul Arad.

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

- Nord: teren proprietate publică, drum de exploatare identificat în CF 339887 Arad și proprietăți private;
- Sud: terenuri proprietăți private, zonă rezidențială, locuire individuală P, P+1, P+M;
- Vest: teren proprietate publică, drum de exploatare identificat în CF 339888 Arad și proprietăți private;
- Est: teren proprietate publică, drum de exploatare identificat în CF 339853 Arad și proprietăți private;

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Terenurile sunt proprietăți private, S totală = 5.264,00 mp, identificate prin:

- C.F. nr. 366081– Arad – arabil în extravilan, S = 153,00 mp, proprietari RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU;
- C.F. nr. 366080– Arad – arabil în intravilan, S = 1.355,00 mp, proprietari RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU;
- C.F. nr. 365851– Arad – arabil în intravilan, S = 73,00 mp, proprietari ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA;
- C.F. nr. 365850– Arad – arabil în intravilan, S = 678,00 mp, proprietari ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA;
- C.F. nr. 365865– Arad – arabil în intravilan, S = 150,00 mp, proprietari FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA;
- C.F. nr. 365864– Arad – arabil în intravilan, S = 1.351,00 mp, proprietari FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA;
- C.F. nr. 365899– Arad – arabil în intravilan, S = 73,00 mp, proprietari BRICIU DAN și BRICIU ILEANA;

-C.F. nr. 365898– Arad – arabil în intravilan, S = 679,00 mp, proprietari BRICIU DAN și BRICIU ILEANA;

-C.F. nr. 365902– Arad – arabil în intravilan, S = 74,00 mp, proprietar CRISTEA OCTAVIAN;

-C.F. nr. 365901– Arad – arabil în intravilan, S = 678,00 mp, proprietar CRISTEA OCTAVIAN;

-funcțiuni existente: Parcelele studiate sunt încadrate conform PUG Arad în UTR 55- LMu55b subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, aflate sub interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism;

-folosința actuală: suprafața totală de 5.264 mp arabil, proprietăți private, intravilan și extravilan;

-funcțiune propusă: funcțiunea de locuire individuală (**zonă rezidențială**) în regim izolat sau cuplat.

3. Indicatori urbanistici:

- Regim maxim de înălțime P+1+M/Er, cu sau fără subsol/demisol
- H maxim la coamă = 12,00m
- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,05
- Spațiu verde = minim 35%

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform **Certificatului de Urbanism nr 1067 din 09.07.2024.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 24.09.2024.**

Documentația care se va prezenta în etapa a II-a de elaborare a propunerilor va cuprinde:

-actualizare datelor din C.F. Nr. 366081 Arad

-cererea tip însușită de toți proprietarii conform extraselor de carte funciară.

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

- se propune câte un acces cu o lățime de 3,50 m pentru fiecare lot în parte din strada Măslinului.
- prevederea unui prospect stradal pentru str. Măslinului de aproximativ 10,00 m (carosabil 7,00m) în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate în zona
- 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;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public și prevederilor 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;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea

Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

Cele specificate prin **Certificatul de urbanism nr. 1067 din 09.07.2024.**

-Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 1067 din 09.07.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 24.09.2024.**

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

arh

R

PMA -A5-12

STUDIU OPORTUNITATE

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 14, 15, 16, FN

2 CONCEPTUL PROPOS

PUZ LOCUINTE INDIVIDUALE
APROBAT HCLM ARAD NR. 180/DIN 28.03.2024

POSSIBILITATE CONTINUARE PROSPECT STRADAL 9,00 m
PROPOS PRIN PUZ LOCUINTE INDIVIDUALE
APROBAT HCLM 180/ 2024

C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217069.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529098.908	217114.572	29.873

S(1)=1500.32mp P=160.761m

C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.683	217137.994	14.930
7	529007.816	217132.460	50.489
8	529029.568	217086.897	14.930
9	529043.434	217092.431	50.489

S(2)=752.17mp P=130.838m

C.F. nr. 365898 si 365899 (Briciu)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.906
8	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.816	217132.460	14.926

S(3)=751.49mp P=130.812m

C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	14.917
12	528990.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217075.896	14.941
11	529015.724	217081.371	50.491

S(4)=751.49mp P=130.768m

C.F. nr. 366080 si 366081 (Retezar)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.351	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.953	217014.149	50.597
17	528959.972	217059.228	29.908

S(5)=1507.75mp P=161m

P.O.T. minim	10,00 %
C.U.T. minim	0,10
P.O.T. maxim	40,00 %
C.U.T. maxim	1,05

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 37 din 18.11.2024

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
- ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
- PERIMETRU MAXIM CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM ISOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er
- PROPUSE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPOS
- PERIMETRU MAXIM CONSTRUIBILITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUSE, IN LIMITA POT SI CUT PROPOS
- STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIUL
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUSE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
- LIMITA PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR
- NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
- ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire clădiri de locuit zona Sanevit"

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUA	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1M/Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,08
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	850	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	

Scara:
1:1.000
Data:
sept. 2024

ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 14, 15 si 16, FN
Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

CONCEPTUL PROPOS

Pr. nr.
172/2024

FAZA:
STUDIU OPORTUNITATE
Plansa nr.
02 A

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

- Întocmire PUZ și RLU – Zonă rezidențială și funcțiuni complementare
- Amplasament - municipiul Arad, Str. Măslinului, Nr.7, 14, 15, 16, 18, CF 365864, CF 365865, CF 365901, CF 365902, 365898, CF 365899, CF 365850, CF 365851, CF 366080, CF 366081 - Arad
- Beneficiar: Ardelean Catalin Ioan
- Proiectant – S.C. ARCHITECTONIC S.R.L., arh. RUR D Balogh, proiect nr. 172/2024

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

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

- Prin adresa nr.78903/17.09.2024 , beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 04.10.2024-14.10.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 04.10.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 24.09.2024.

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

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

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

ARHITECT SEF

Arh. Emil

	Funcția	Nu	Data
	Șef serviciu	Arh.	14 NOV. 2024
Elaborat	Consilier	Ing.	14.11.2024

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

- Întocmire PUZ și RLU – Zonă rezidențială și funcțiuni complementare
 - Amplasament - municipiul Arad, Str. Măslinului, Nr. 7, 14, 15, 16, 18, CF 365864, CF 365865, CF 365901, CF 365902, 365898, CF 365899, CF 365850, CF 365851, CF 366080, CF 366081 Arad
 - Beneficiar: Ardelean Catalin Ioan
 - Proiectant – S.C. ARCHITECTONIC S.R.L., arh. RUR D Balogh proiect, nr.172/2024
1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):
-
 -
 -
2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
- publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
- informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	04.10.2024 - 14.10.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 17749, 25231 / A5 / 20.05.2025

Spre știință
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Mun. Arad, str. Oituz,
nr. 119/A, jud. Arad
dorianasg@yahoo.com

Către,

Ardelean Cătălina Ioana

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” pentru imobilele identificate prin C.F.-urile nr. 365864 – Arad, nr. 365865 – Arad, nr. 365901 – Arad, nr. 365902 – Arad, nr. 365898 – Arad, nr. 365899 – Arad, nr. 365850 – Arad, nr. 365851 – Arad, nr. 366080 – Arad, nr. 366081 - 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 13.03.2025, 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 Zonal, indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

Arhitect Șef,

Arh. Em

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței	14.05.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel	14.05.2025

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.Z. și R.L.U. – Zona rezidențială și funcțiuni complementare

Amplasament: - municipiul Arad, str. Măslinului nr.7,14,15,16,18

Beneficiar: Ardelean Catalin Ioan

Proiectant: - SC ARHITECTONIC SRL, arh. RUR Doriana Balogh, proiect nr.172/2024

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.17749/27.02.2025 și completările depuse cu nr.25231/19.03.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 25.03.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 25.03.2025-08.04.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii parcelelor identificate cu CF 339915, CF 366176, CF 340915, CF 365969, CF 339799, CF 339814, CF 330094, CF 366091, CF 363668, CF 340943, CF 364734, CF 364744, CF 341223, CF 328986, CF 341381, CF 345956, CF 363667, CF 339904, DIRECTIA PATRIMONIULUI.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.31313/03.04.2025, SC ME BA ERIK HOUSE SRL, ne transmite că nu este de acord cu soluția de trafic propusă, deoarece "PUZ-ul în cauză are deja strada Maslinului ca și acces și nu se poate corela cu strada Grigore Antipa fără a avea acordul juridic al proprietarului terenului înscris în CF nr. 339915 - Arad și a parcelei UAT Arad înscrisă în CF nr. 339887 - Arad pentru care trebuie să se obțină Hotărâre a Consiliului Local. Totodată, precizez că această corelare produce trafic suplimentar inutil străzii Grigore Antipa care a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei [REDACTAT]."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 08.04.2025, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.36462/17.04.2025 inițiatorului și elaboratorului documentației ne transmit următorul răspuns:

- o "Datorită termenilor tehnici și juridici specifici documentațiilor de urbanism, înțelegem că este posibil ca situația existentă și propunerile cuprinse în aceste documentații să nu fie pe deplin înțelese de către publicul larg. Astfel, prin PUZ-ul "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, este propusă concret, ca soluție de trafic, strict definitivarea prospectului stradal al Str. Măslinului (lățime 10 m, pe o lungime de cca. 210 m), prin schimbarea categoriei de folosință a terenurilor încă ne-reglementate, dar care sunt parte integrantă a suprafeței actualei străzi (private) Măslinului, din terenuri cu folosință "agricol în intravilan" în terenuri categoria

"drumuri/ căi de comunicație rutieră" și donarea acestora către Mun. Arad, după amenajarea străzii, care va deveni domeniu public. În acest sens, fiecare dintre proprietarii de terenuri adiacente axului Str. Măslinului au efectuat până în prezent lucrări de dezmembrare a terenurilor inițiale în câte 2 loturi, din care unul destinat prospectului de drum, cu o suprafață de cca. 10% din suprafața inițială a terenului privat.

Din punct de vedere urbanistic, asigurarea unui prospect de 10 m pentru drum de-a lungul tuturor loturilor rezidențiale amplasate perpendicular pe actuala Str. Măslinului rezolvă complet accesibilitatea la aceste loturi, ținând cont că Str. Măslinului debușează la sud în Str. Bisericii – drum public.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. (1) și (2):

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Prin PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare au fost luate în considerare și posibilități ulterioare de dezvoltare a zonei, cu caracter informativ (prin PUZ și RLU se reglementează exclusiv terenurile proprietate privată a inițiatorilor), prin corelarea zonei reglementate cu zona generală de amplasament parțial reglementată prin documentații de urbanism aprobate până la data prezentei. În acest sens, s-a conturat ca "posibilitate" suplimentarea pe terenul privat înscris în Extrasul CF nr. 339915 Arad (teren agricol în intravilan conform CF) a prospectului drumului de exploatare de lățime cca. 2,50 m existent la nord de Str. Măslinului, până la un prospect de cca. 9,00 m, care să poată asigura la un moment dat conectivitatea Str. Rândunicii cu Str. Castor sau chiar Str. Privighetoarei, ca posibilitate de organizare a rețelei stradale din zona Sanevit.

Este imperios necesar să atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

1. Pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la zona reglementată prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare nu este necesară și nu este propusă/ reglementată asigurarea conectivității Str. Măslinului cu alte drumuri decât cu Str. Bisericii – drum public, astfel că nu este necesar acordul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, decât în măsura în care persoana juridică menționată mai sus deține vreun drept real de proprietate asupra imobilului Str. Bisericii.

2. Imobilul înscris în Extrasul CF 339887 Arad (la nord de Str. Măslinului) are categoria de folosință **drum** în intravilan, acesta asigurând deja o **accesibilitate publică** cel puțin pietonală între Str. Rândunicii și Str. Măslinului, înspre Str. Castor, fără a fi necesare hotărâri de consiliu local suplimentare celor existente (ca de exemplu HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 pentru aprobarea PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL). În cazul în care SC ME.BA ERIK HOUSE SRL

solicită și reușește modificarea prin hotărâre de consiliu local a categoriei de folosință "drum" a imobilului înscris în CF 339887 Arad, reducând astfel *accesibilitatea publică* a zonei, solicităm informarea noastră de una din părțile implicate, pentru a modifica documentația în curs de elaborare, cel târziu până la aprobarea prezentului PUZ.

3. Sugerarea în partea desenată, cu linie punctată, a posibilității de continuare a prospectului stradal 9,00 m în cadrul lotului proprietate privată înscris în CF 339915 Arad, prospect propus de altfel prin PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, are caracter de sugestie, prezentul PUZ neavând prerogativele pentru reglementarea terenurilor adiacente. Conform Legii 350/2001, Art. (1) și (2) este necesară studierea integrării propunerilor PUZ în lucru în zona generală de amplasament, demonstrând posibilitățile de dezvoltare ulterioară a zonei. Precizăm, de asemenea, că din punct de vedere lexical, cuvântul "**posibilitate**" este definit ca "*faptul de a fi posibil; ceea ce este cu puțință și poate deveni realitate*", având ca sinonime *opțiune, șansă, variantă, alternativă, soluție, ocazie, oportunitate, potențial*, astfel că acest termen implică în egală măsură atât șansa, cât și ne-șansa de a fi materializate aspectele la care se referă.

Din considerentele de mai sus, reiese că nu este necesară și logică solicitarea vreunei hotărâri de Consiliu Local pentru aprobarea unei opțiuni, șanse, variante, alternative, soluții, ocazii, oportunități, potențial, care se referă la un teren ne-inclus în zona reglementată expres prevăzută în documentația PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare.

o Documentația PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, aprobată prin HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 prevede pentru imobilul înscris în CF 366176 Arad funcțiunea "*drum de incintă privat – regim juridic privat, dar deschis accesibilității publice ce asigură conexiuni*" (pentru acest drum a fost atribuită denumire stradă – Str. Grigore Antipa, prin HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024). Referitor la acesta, cităm din documentația PUZ aprobată următoarele:

03.04. Modernizarea circulației

Artera principală este formată din str. Randunicii, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m; Carosabilul va fi de 7.00 m, cu o bandă de circulație pe sens, din acesta se realizează accesul spre fiecare parcelă cu zona de parcare pe lot.

Drumul privat din incinta va avea profilul stradal de 9.05-9.07 m, cu accesul de 7.00 m din str. Randunicii și cu accesul spre fiecare lot de 5.00 m. Este propus trotuar de 1.00 m pe o latura și aliniament de spațiu verde cu dale inierbate pe langa limita din sud, de 1.00 m. Pe drum sunt propuse porțiuni cu piatra cubică pentru limitarea vitezei;

Drumul din incinta va avea regim juridic privat dar deschis accesibilității publice, asigurând conexiuni cu str. Randunicii, str. Smochinului, str. Prepelitei și Calea Zimandului.

Contestatarul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL al propunerilor PUZ PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare, prin Adresa depusă cu nr. 31313/03.04.2025, ignoră documentația de urbanism inițiată de propria persoană juridică, care a fost deja aprobată și a produs efecte juridice (dezmembrare teren inițial conform propuneri PUZ), inducând în eroare Primăria Mun. Arad, Direcția Generală Arhitect-Șef, etc., prin mențiunea "*Str. Grigore Antipa a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei Bârsan*" aspect aflat în contradicție cu toate prevederile de la Cap. 03.04. Modernizarea circulației prevăzute în PUZ solicitat spre aprobare de către SC ME.BA ERIK HOUSE SRL. Însăși pretenția că orice corelare a Str. Grigore Antipa cu alte străzi ar "*produce trafic suplimentar*

inutil" străzii private dar deschisă accesibilității publice, sfidează HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024.

Ținând cont de aspectele de mai sus, considerăm că solicitările prevăzute în Adresa nr. 31313/03.04.2025 nu au o bază legală pentru a fi luate în calcul, acestea referindu-se la aspecte legate de probabilități care nu sunt supuse reglementării prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în derulare, ci doar propuse ca sugestii, iar alegerea fâșișă de nerespectare a HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024 a contestatarului nu este relevantă pentru documentația de urbanism în curs de elaborare.

Totuși, admitând accesul restrâns al publicului larg la înțelegerea modului de dezvoltare al unei zone în integralitatea, corelat cu actele administrative cu caracter normativ (cum sunt hotărârile de consiliu local de aprobare a documentațiilor de urbanism faza PUZ și RLU), suntem de acord să eliminăm din partea desenată a documentației PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, sugestia logică de prelungire a prospectului Str. Grigore Antipa în vederea conectării coerente a drumurilor cu accesibilitate publică din zonă, ținând cont că **acest demers nu afectează sub nici o formă asigurarea accesului carosabil al tuturor proprietarilor de terenuri de pe str. Măslinului la acestea.**

Cu atât mai mult, este de apreciat atitudinea și simțul civic al locatarilor Str. Măslinului, care au înțeles importanța dezvoltării spațiale echilibrate a zonei Sanevit și implicit a municipiului, prin efortul comun și costisitor de a dezmembra terenurile necesare conturării străzii, de a le reglementa, amenaja și dona domeniului public al Mun. Arad."

Răspunsul a fost transmis la data de 22.04.2025.

Până la aceasta data nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh. [redacted] urariu

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței	14.05.2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	06.05.2025

Red. A.G./2ex



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr.DJM AR/12233/07.07.2025

Ca urmare a notificării adresată de **ARDELEAN CĂTĂLIN IOAN**, c

privind planul "Elaborare PUZ și RLU - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare", propus a fi realizat în municipiul Arad, str. Măslinului, nr. 7, 14,15,16,18 amplasament identificat prin CF: 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081 Arad, județul Arad, înregistrată la ANMAP-DJM Arad cu nr. 1870/R/9400 din 26.05.2025 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 2195/R/10985/19.06.2025, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și HG nr. 332/2025;

- HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

precum și a:

- Deciziei nr. 30/11.04.2025, a Deciziei nr. 39/14.04.2025, emise de Președintele ANMAP;

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate DJM Arad

- ca urmare a consultării autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 11.06.2025 și a completărilor ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul " Elaborare PUZ și RLU - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" propus a fi realizat în municipiul Arad, str. Măslinului, nr. 7, 14,15,16,18 amplasament identificat prin CF: 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081 Arad, județul Arad, titular **ARDELEAN CĂTĂLIN IOAN**, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Planul prevede următoarele:

- construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M/Er, cu sau fără subsol/demisol, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, car-port, etc.

- dezmembrare imobile (posibilitate) având frontul stradal de lungime mai mare de 24 m (CF 366080 și 365864 Arad);

- dotări și racorduri tehnico-edilitare;

- sistematizarea verticală a terenului;

- amenajare Str. Măslinului;

- amenajare accese carosabile la incintă dinspre Str. Măslinului;

- spații parcare/garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale;

- împrejmuire teren;

- amenajare zone verzi.

Prezentul PUZ s-a întocmit pentru Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu.

Planul se va implementa pe terenuri situate în intravilanul cartierului Grădiște, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, având suprafața totală de 5.264 mp, conform Extraselor CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 5.264 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	5.264	100	-	-
02.	Zonă rezidențială propusă	-	-	4.741	90,06
03.	Dotări de interes public - drum	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL		5.264	100	5.264	100

BILANȚ TERITORIAL LOT FUNCȚIUNE LOCUIRE 4.741 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	4.741	100	-	-
02.	Locuințe P+1+M/Er propuse și funcțiuni complementare	-	-	1.896	7,08
03.	Alei carosabile și parcaje	-	-	336	37,00
04.	Alei pietonale și terase neacoperite	-	-	850	17,92
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.659	35
TOTAL GENERAL		4.741	100	4.741	100

Alimentarea cu apă: Pentru alimentarea cu apă potabilă a imobilelor care fac obiectul planului, se propune realizarea de branșamente de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Măslinului și montarea de cămine de apometru complet echipate la limita de proprietate, pe zona verde.

Apele uzate menajere: Apele uzate igienico-sanitare provenite de la locuințele individuale propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră a orașului existentă pe str. Măslinului.

Apele pluviale: Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuințelor și anexelor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Energie electrică: Pentru noile obiective necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică subterană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Măslinului.

Energia termică: De-a lungul Str. Măslinului există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă fiind realizate branșamente pentru fiecare locuință în parte.

Gospodăria comunală: Terenurile reglemntate vor avea amenajată câte o platformă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a municipiului Arad, înspre frontul stradal. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: nu sunt alte proiecte în curs depuse spre avizare la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad.

Terenul studiat se învecinează după cum urmează:

- nord: drum de exploatare lățime 2,45 m (CF 339887 Arad) și terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ;
- sud: terenuri funcțiune rezidențială reglementate, edificate cu locuințe P, P+1, P+M;
- vest: drum pământ lățime cca. 2 m (CF 339888 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Smochinului;
- est: drum pământ lățime cca. 2,30 m (CF 339853 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Castor.

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

În implementarea planului se ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor, legislației din domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi din incintă. În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

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

Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

b) Natura cumulativă a efectelor

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

c) Natura transfrontieră a efectelor

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

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

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

Pentru acest plan Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 106/ din 27.03.2025, în care se precizează că planul propus **este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică**.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: este nesemnificativ pe perioada execuției lucrărilor.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu sunt afectate aceste caracteristici;
(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul. Intenția este de a reglementa terenul din punct de vedere urbanistic astfel încât beneficiarul să dezvolte o zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

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

Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, întrucât nu se suprapune cu arii naturale protejate.

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

- respectarea documentației tehnice înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad;

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor

acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;

- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: - ISU Arad - precum și obținerea avizelor/acordurilor de la furnizorii/distribuitorii de utilități (apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale) și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condițiile specifice:

Protecția calității aerului

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);

- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția calității apelor

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

- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului, se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 002 și se vor evacua în rețeaua de canalizare pluvială existent în zonă.

Protecția solului și a subsolului

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;

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

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

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;

- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate;

- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;

- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru zona construită vor fi prevăzute spații verzi și plantate;

- prin plan se propune realizarea de zone verzi cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie într-un procent de minim corespunzător pentru funcțiunea de zonă rezidențială conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată. Se va realiza o suprafață verde de 1659 mp, reprezentând 35% din amplasamentul pe care se construiește;

- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;
 - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
 - Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
 - HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu modificările și completările ulterioare;
- precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități.** În cazul în care actele normative vor avea modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte, se va respecta legislația în vigoare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Certificat de urbanism nr. 1067 in 09.07.2024 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Ordin de plată nr.130 din 22.05.2025 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Aviz de oportunitate nr. 37/18.11.2024 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Declarație de luare la cunoștință de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR"), dată de reprezentantul titularului în data de 23.05.2025;
- Consimțământ expres, conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, al beneficiarului serviciului public, dat de reprezentantul societății în data de 23.05.2025;
- Extrase C.F nr. 365850, 365851, 365898, 365899, 365901, 365902, 366080, 366081, 365864, 365865 Arad, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Memoriu de prezentare, întocmit de SC ARHITECTONIC SRL (proiectant);
- Aviz de amplasament nr. 7560/31.03.2025, emis de Compania de Apă Arad;
- Aviz de principiu nr. 214970779/25.03.2025 emis de DELGAZ GRID SA.
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 106 din 27.03.2025, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
- Proces verbal nr. 10431/11.06.2025, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu s-a realizat astfel:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în "Jurnal Arădean", din 25.03.2025 și 28.03.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul ANMAP DJM Arad în 16.06.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în "Jurnal Arădean" din 18.06.2025.

Notă: pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate observații din partea publicului/publicului interesat referitoare la plan.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului proiectului.

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

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

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie cuprinde 6 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

**p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate
semnează**

Director executiv,



Șef Serviciu Avize, Autorizații
Claudiu BOCIORT



Întocmit,
Adrian ARDELEAN



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Sf. Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România (cod poștal 410178)
CIF/CUI RO 1683483 ORC J1991000110028
Capital versat și subscris 9.659.000 Lei
IBAN RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



tel +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax +40 257 270 981
apar.an2k@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 7560 din 31.03.2025

Către,

Ardelean Cătălin Ioan

spre știință:

○ SC Arhitectonic SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 7560 din 24.03.2025, prin care se solicită aviz de:

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

Întocmire PUZ și RLU aferent-Zonă rezidențială și funcțiuni complementare conform avizului de oportunitate

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18

Beneficiar: **Ardelean Cătălin Ioan**

Adresa beneficiarului: [REDACTED]

Certificat de Urbanism nr. 1007 din 09.07.2024, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

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

○ Proiectant: SC Arhitectonic SRL

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

Notă:

Acordul **nu** este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha George-Vasile

Imprimat față-verso 1/2

acord (condiții, mențiuni, observații)
pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

Întocmire PUZ și RLU aferent-Zonă rezidențială și funcțiuni complementare conform avizului de oportunitate

Adresa obiectivului: Arad, str. Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18

Beneficiar: Ardelean Cătălin Ioan

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 specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui *Aviz de Soluție Tehnică*.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Societate cu răspundere limitată
Sediul: Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 102/110/21 - 51951
Capital social și subscris: 9.639.000 Lei
IBAN: RO22 4003 0010 0015 6940 001 - BCR



1011080/4032
107 470
Tel: +40 257 270 845
Fax: +40 257 270 861
E-mail: info@ca-arad.ro
www.ca-arad.ro
Program lucru: 8h00 - 16h00

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE
7660

24 MAR 2025

CERERE în vederea emiterii AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT faza D.T.A.C.

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

1.1. Denumire obiectiv(*1) PUȘI PLU - ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚ. COMPLETENTARE

1.2. Amplasament obiectiv(*1) MUN. ARAD, STR. NĂSLINULUI NR. 7, 14, 15, 16, 18

1.3. Beneficiar(*1) [REDACTED]

Adresa(*4) MUN. [REDACTED]

Identitate pers. fiz. [REDACTED]

Identitate agent ec. [REDACTED]

1.4. Proiect nr. (*1) 172/2024 Elaborator(*1) SC. ARHITECTONIC S.R.L. banca

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1067/09.07.2024 Emis de. PRIMĂRIA MUN. ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1): ARAD, STR. NĂSLINULUI NR. 7, 14, 15, 16, 18

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

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

2.2.b.1. Branșament de apă(*1): SE VA DETALIA LA FAZA DTAC

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1): SE VA DETALIA LA FAZA DTAC

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

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

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

INTOCMIT(*2)

ARH. BALOGH DOB

SC. ARHITECTONIC S.R.L.

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

AVIZ FAVORABIL

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

*) C.A. ARAD, Director general,

1. DATE GENERALE(*)

- 1.1. Data încheierii: 01.03.2013
- 1.2. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilități publice
- 1.3. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă și canalizare
- 1.4. 100/25.05.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- 1.5. OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.
 Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)

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

II. CONDIȚII ȘI RESTRIȚII 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(*):

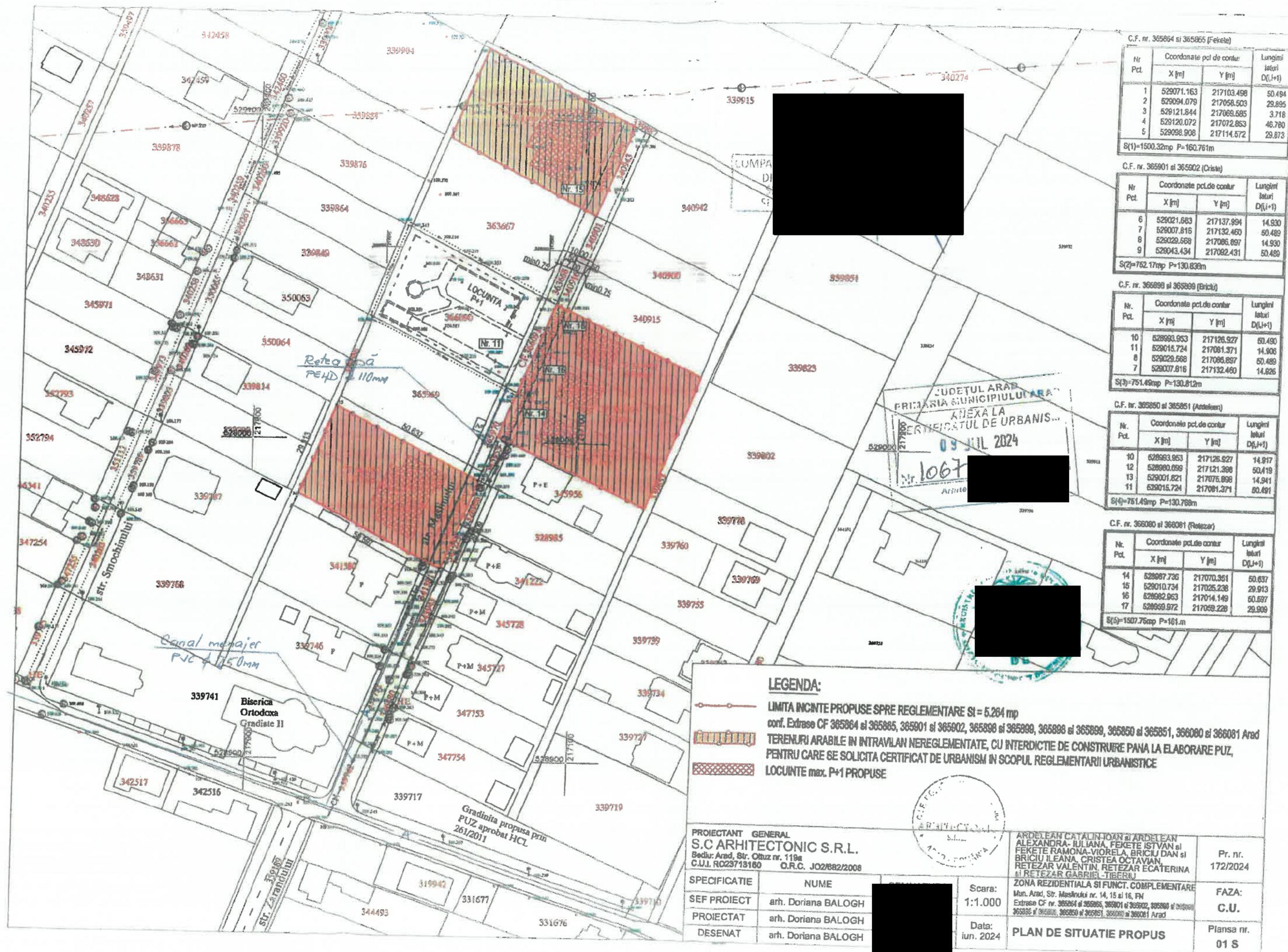
- trasare (informativă) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

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, cu urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.
- (*) De către proiectant - cu datele solicitate de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.
- (*)4 De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale.
- (*)5 Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la faza SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.



C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217069.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529098.908	217114.572	29.873

S(1)=1500.32mp P=160.761m

C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.683	217137.994	14.930
7	529007.815	217132.460	50.489
8	529029.568	217086.897	14.930
9	529043.434	217082.431	50.489

S(2)=762.17mp P=130.839m

C.F. nr. 365898 si 365899 (Brick)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.908
8	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.815	217132.460	14.826

S(3)=751.49mp P=130.812m

C.F. nr. 365850 si 365851 (Antolea)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	14.917
12	528990.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217076.898	14.941
11	529015.724	217081.371	50.491

S(4)=751.49mp P=130.768m

C.F. nr. 366080 si 366081 (Releza)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.361	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.953	217014.149	50.597
17	528959.972	217059.226	29.909

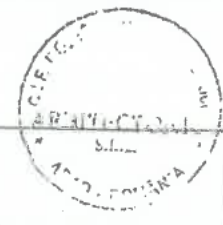
S(5)=1507.76mp P=161.m

LEGENDA:

- LIMITA INCINTE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE SI= 5.284 mp conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
- TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, PENTRU CARE SE SOLICITA CERTIFICAT DE URBANISM IN SCOPUL REGLEMENTARII URBANISTICE
- LOCUINTE max. P+1 PROPUSE

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Cituz nr. 119a
C.U.I. RO23713180 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH
DESENAT	arh. Doriana BALOGH



ARDELEAN CATALIN IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

Pr. nr. 172/2024

FAZA: C.U.

PLAN DE SITUATIE PROPUIS

Piansa nr. 01 S

Scara: 1:1.000
Data: iun. 2024



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

Nr. 26373642 din 10/10/2025

Catre

CATALIN IOAN ARDELEAN, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul [REDACTED]

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **26373642 / 21/03/2025**, pentru obiectivul **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, **CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE-Arad, str. Maslinului, 14, 15, 16, FN** cu destinatia **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, **CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Maslinului**, nr. **FN**, bl. -, et. -, ap. -, CF **365864;365865;365901;365902;365898;365899;365850;365851;366080;366081**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 26373642 / 10/10/2025

- 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.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24m (12 metri, distanta masurata din axul LEA 20 kV ex. de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00; D. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV conform NTE 003/04/00; SE INTERZICE CONSTRUIREA DE CLADIRI LOCUITE (industriale, de locuit, anexe gospodaresti situate in perimetrul circulat al curtilor) SUB LEA 20 kV adica conductorul LEA 20 kV la deviatia max. sa NU fie deasupra perimetrului cladirii; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la dist. mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de det. prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.; F. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropiere, intre LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00; G. Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontala intre

planurile verticale det. de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kVex. si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constituie traversare, va fi min. 3m sau 6 m masurati din axul LEA 20 kV, cf. NTE 003/04/00; H. Dist. min. mas. pe verticala intre conductorul inferior al LEA 20 kV la sageata maxima si partea superioara a imprejmuirii va fi 3m, cf. NTE 003/04/00; I. Dist. mas. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m cf. NTE 003/04/00; J. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; K. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; L. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; M. Distanta minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; N. Distanta minima de APROPIERE, TRAVERSARE masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refutatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, cf. NTE 003/04/00; O. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distributie gaz pr. a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00; P. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refutatoare, vane, etc.) si axul LEA 20kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00; Q. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kVex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vertical va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; R. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 0,4kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00; S. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executanti sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executanti sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: cf. ATR , aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la retea electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la retea electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **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 aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1067 / 09/07/2024, respectiv pana la data de 09/07/2026.**
- 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 12/10/2025
1a 07:37:44 UTC
Verificat

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
1a 10/10/2025 1a
09:38:17 UTC

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

Responsabil _____

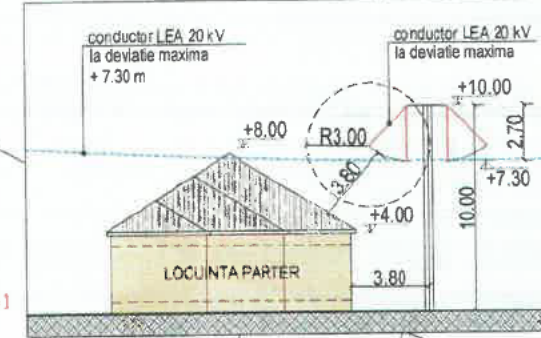
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** 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)



SECTIONE A - A



- LIMITE**
LIMITA INCINTA PROPUȘA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 și 365885, 365901 și 365902, 365898 și 365899, 365898 și 365850 și 365851, 366080 și 366081 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp**
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
 - ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIE PANA LA ELABORARE PUZ
 - LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er SI ANEXE Parter PROPUȘE
 - LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+Parter PROPUȘA PE LOT CF 365864 ARAD, Hmax CORNISA = 4.00 m sau Hmax ATIC PARTER = 5.00 m, Hmax COAMA ACOPERIS TIP SARPANTA = 8.00 m
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
 - PERIMETRU MAXIM CONSTITUITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUȘE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUȘ
 - PERIMETRU MAXIM CONSTITUITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUȘ, IN LIMITA POT SI CUT PROPUȘ
 - STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
 - DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACCESIBILITATI PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT HCM ARAD NR. 180 DIN 2024
 - DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
 - PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUȘ
 - ALEI PIETONALE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
 - ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire clădiri de locuit zona Sanevit"

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUȘA	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1+M/Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUȘE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,09
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	850	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oluz nr. 110a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2682/2008

SEMNATURA
Scara: 1:500
Data: 12.05.2025

PROIECTAT
arh. DORIANA BALOGH

DESENAT
arh. DORIANA BALOGH

ARDELEAN CATALIN ION si ARDELEAN
ALEXANDRA IULIANA FEKETI ISTVAN si
FEKETI RAMONA-VIORELA BRICIU DAN si
BRICIU ILEANA CRISTEA OCTAVIAN
RETEZAR VALENTIN RETEZAR ECATERINA
si RETEZAR GABRIEL - TRIBUNAL
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad Str. Maslinului nr. 7 14 15 16 18
Extrase CF nr. 365864 si 365885, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365851, 366080 si 366081 Arad

Pr. nr.
172/2024

FAZA:
P.U.Z.

Piansa nr.
02 A

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

Catalin-Ioan Ardelean

AVIZ DE PRINCIPIU

214970779/25.03.2025

Stimate domnule/doamnă Catalin-Ioan Ardelean,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214968390 din 21.03.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Maslinului, Nr: 14,15,16, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:366081; Nr.CF: 366080; Nr.CF:365851; Nr.CF:365850; Nr.CF:365899; Nr.CF:365898; , Nr.CF:365902; Nr.CF:365901; Nr.CF:365865; Nr.CF:365864

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

ADRIANA BOONAR
Digitally signed by ADRIANA BOONAR
DN: cn=ADRIANA BOONAR, o=DELGAZ GRID SA, email=adriana.boonar@delgaz-grid.ro

Emitent,
Madalin-Nicolae Crisan

MADALIN-
NICOLAE
CRISAN

Digitally signed by
MADALIN-NICOLAE
CRISAN
Date: 2025.03.25
09:19:45 +02'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

0755036726
madalin-nicolae.crisan@delgaz-
grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

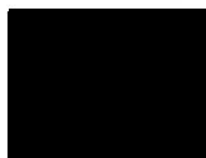
Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994.25 lei vărsat



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

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214970779/25.03.2025

Madalin-Nicolae Crisan





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3

Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010

web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr.106/27.03.2025

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

ARDELEAN CATALIN IOAN

Localitatea: [REDACTED]

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT "ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE", CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE

FAZA: PUZ

Proiect nr: 172/2024

Proiectant: SC ARHITECTONIC SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 563/27.03.2025

Parscuta Dinu, medic specialist igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRMIE CECILIA GABRIELA



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA



Red. As. Pintilie Viorica



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. 1.122.505
din 31.03.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

**ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN,
ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN,
FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN, BRICIU ILEANA,
CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN,
RETEZAR ECATERINA,
RETEZAR GABRIEL-TIBERIU**

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.505 din 21.03.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” PUZ - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada MĂSLINULUI, numărul 7, 14, 15, 16, 18, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

CRISTIAN-NICOLA



C.F. nr. 365864 si 365865 (Falele)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(j+1)	
	X [m]	Y [m]		
1	529071.163	21703.496	50.454	
2	529094.079	217068.503	29.865	
3	529121.844	217069.585	3.718	
4	529120.072	217072.853	46.780	
5	529098.908	217114.572	29.873	
S(1)=1900.32mp P=160.761m				
C.F. nr. 365901 si 365902 (Cristele)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(j+1)	
	X [m]	Y [m]		
6	529021.683	217137.994	14.930	
7	529007.816	217132.460	50.489	
8	529029.568	217066.897	14.930	
9	529043.434	217062.431	50.489	
S(2)=752.17mp P=130.838m				
C.F. nr. 365898 si 365899 (Biculi)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(j+1)	
	X [m]	Y [m]		
10	528993.963	217126.927	50.490	
11	529015.724	217081.371	14.906	
8	529029.568	217066.897	50.489	
7	529007.816	217132.460	14.926	
S(3)=751.49mp P=130.812m				
C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(j+1)	
	X [m]	Y [m]		
10	528993.963	217126.927	14.917	
12	528990.099	217121.368	50.419	
13	529001.821	217075.898	14.941	
11	529015.724	217081.371	50.491	
S(4)=751.43mp P=130.760m				
C.F. nr. 366080 si 366081 (Ratozari)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(j+1)	
	X [m]	Y [m]		
14	528987.736	217070.351	50.637	
15	529010.734	217025.238	29.913	
16	528992.963	217014.149	50.597	
17	528999.972	217055.228	29.909	
S(5)=1507.75mp P=161.6m				

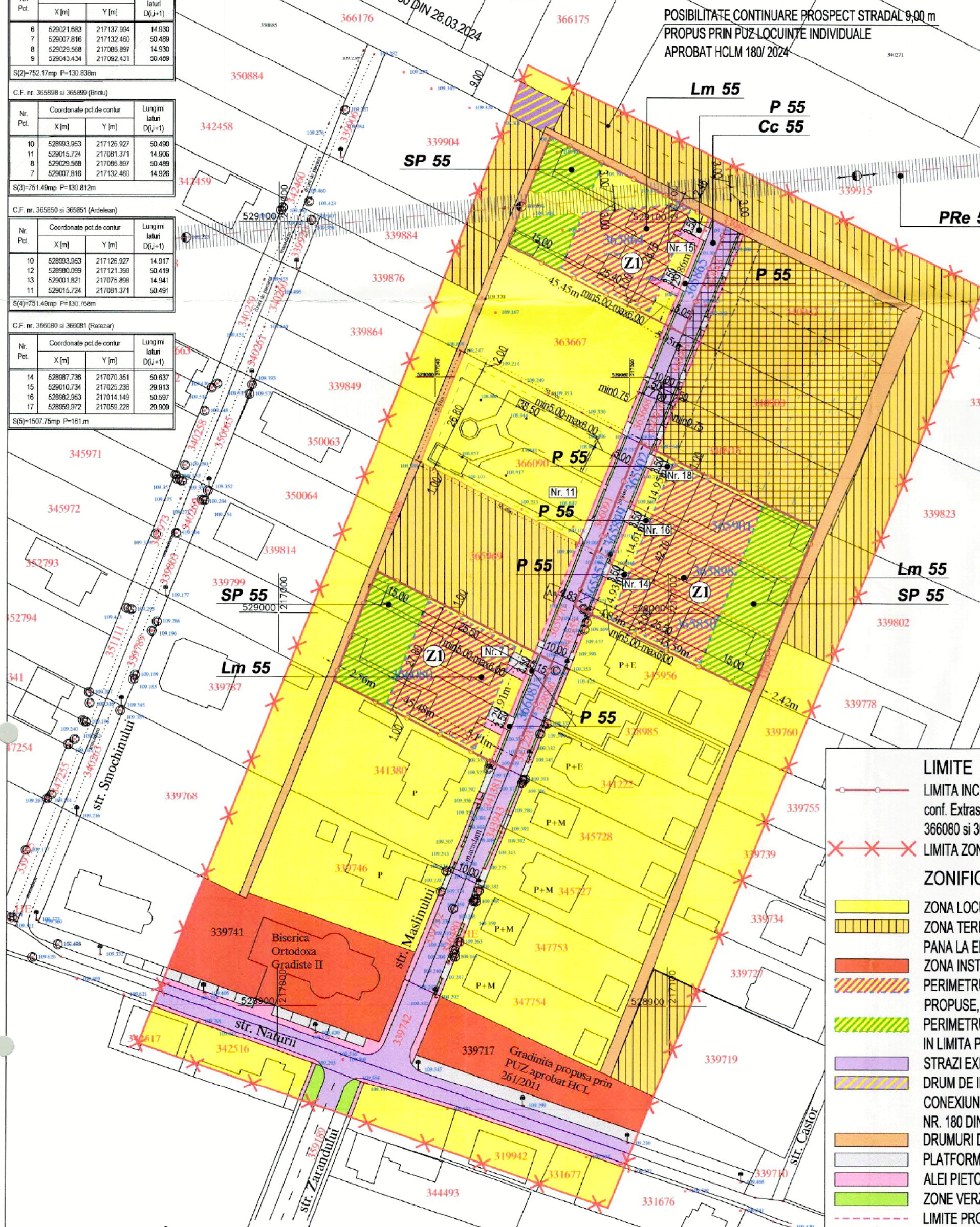
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

2

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



regim max. S/D+P+1+M/Er
Hmax=11m (120,60 NMN)

Lm 55 POT 40%
CUT 1,05

ZONA REZIDENTIALA

	Existent	Propus
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,05

REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA PUZ UTR 55
ZONA FUNCTIONALA:
Lm 55 - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
SUBUNITATI:
Lm 55 LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT MAX. S/ D+P+1+M/ Er
Cc 55 DRUM PUBLIC - STR. MASLINULUI PROSPECT GENERAL 10 m
P 55 ZONA ACCES CAROSABIL, PARCAJE PE PARCELA LOCUINTA
SP 55 ZONE VERZI AMENAJATE AFERENTE LOCUINTELOR PRIVATE
Pre 55 ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 20 kV
3,00 m FATA DE LINIE PANTA INVELITOARE TIP SARPANTA

- LIMITE**
LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBAT
 - ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTR. PANA LA ELABORARE PUZ
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
 - PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUSE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
 - PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUSE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
 - STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
 - DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACSESIBILITATII PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT HCLM ARAD NR. 180 DIN 2024
 - DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
 - PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUSE
 - ALEI PIETONALE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
 - ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire cladiri de locuit zona Sanevit"

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1+M/Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,08
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	850	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2682/2008		Scara: 1:1.000 Data: feb. 2025	ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU	Pr. nr. 172/2024 FAZA: P.U.Z. Plansa nr. 02 A
SPECIFICATIE	NUME			
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			

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. 1.122.506
din 31.03.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

**ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN,
ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN,
FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN, BRICIU ILEANA,
CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN,
RETEZAR ECATERINA,
RETEZAR GABRIEL-TIBERIU**

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.506 din 21.03.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” PUZ - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada MĂSLINULUI, numărul 7, 14, 15, 16, 18, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR SEF

C

CRISTIAN-NI



C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D _{j+1}
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217058.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529098.908	217114.572	29.873
S(1)=1500.32mp P=160.761m			
C.F. nr. 365901 si 365902 (Ostale)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D _{j+1}
	X [m]	Y [m]	
6	529021.583	217137.994	14.930
7	529007.816	217132.450	50.498
8	529025.568	217065.857	14.930
9	529043.434	217062.431	50.498
S(2)=752.17mp P=130.838m			
C.F. nr. 365898 si 365899 (Biciu)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D _{j+1}
	X [m]	Y [m]	
10	528993.963	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.906
12	529025.568	217085.857	50.489
13	529007.816	217132.460	14.926
S(3)=751.49mp P=130.812m			
C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D _{j+1}
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.351	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.563	217014.149	50.597
17	528989.972	217069.228	29.909
S(4)=1507.75mp P=161.1m			
C.F. nr. 366080 si 366081 (Rotezcar)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D _{j+1}
	X [m]	Y [m]	
18	529000.000	217000.000	50.000
19	529000.000	217000.000	50.000
20	529000.000	217000.000	50.000

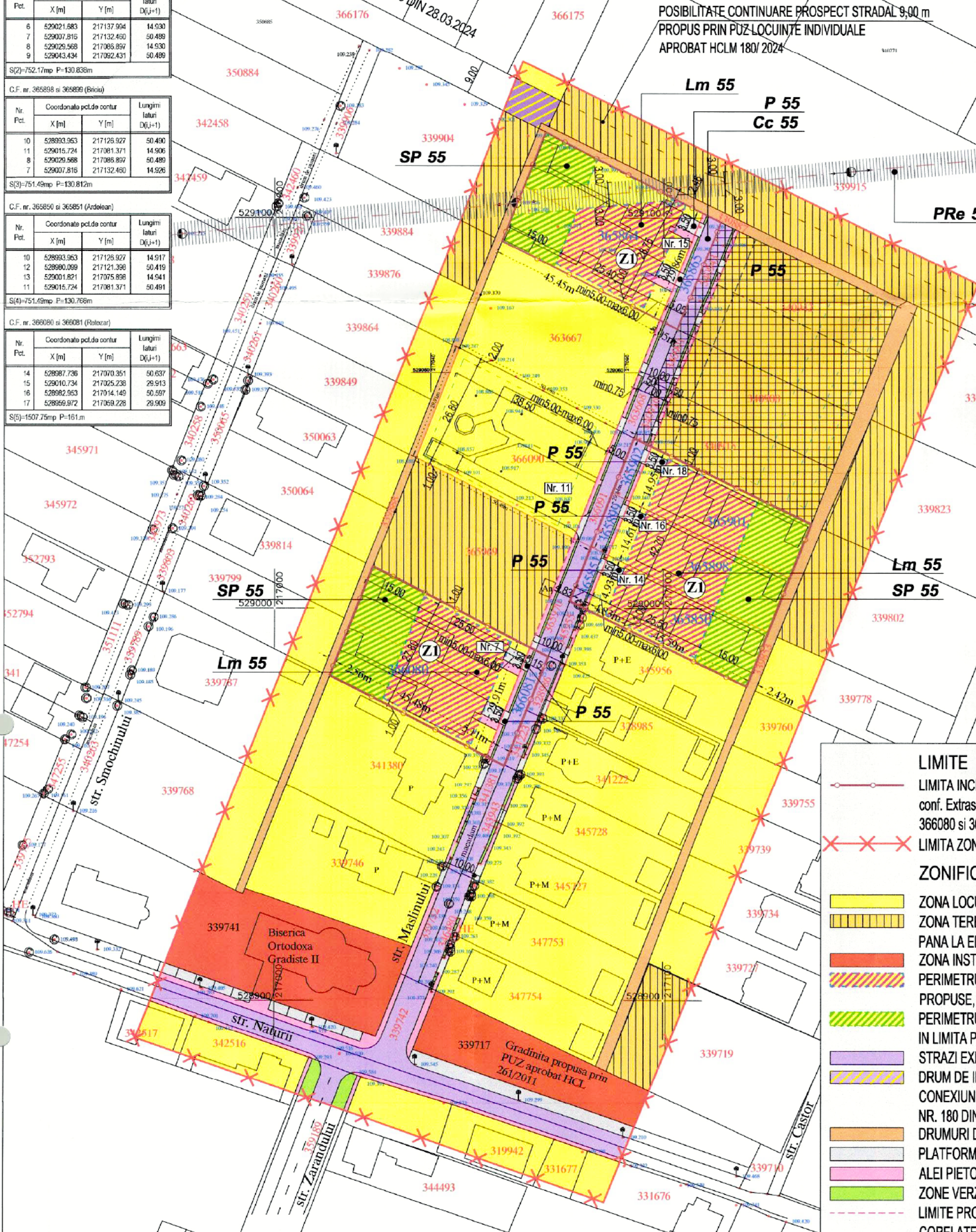
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

2

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



regim max. S/D+P+1+M/Er
Hmax=11m (120,60 NMN)

Lm 55 POT 40%
CUT 1,05

ZONA REZIDENTIALA

	Existent	Propus
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,05

REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA PUZ UTR 55
ZONA FUNCTIONALA:
Lm 55 - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
SUBUNITATI:
Lm 55 LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT MAX. S/ D+P+1+M/ Er
Cc 55 DRUM PUBLIC - STR. MASLINULUI PROSPECT GENERAL 10 m
P 55 ZONA ACCES CAROSABIL, PARCAJE PE PARCELA LOCUINTA
SP 55 ZONE VERZI AMENAJATE AFERENTE LOCUINTELOR PRIVATE
Pre 55 ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 20 kV
3,00 m FATA DE LINIE PANTA INVELITOARE TIP SARPANTA

- LIMITE**
LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
 - ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
 - PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUSE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
 - PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUSE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
 - STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
 - DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACCESIBILITATII PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERII PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT HCLM ARAD NR. 180 DIN 2024
 - DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
 - PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUSE
 - ALEI PIETONALE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR
 - NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
 - ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire cladiri de locuit zona Sanevit"

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1+M/Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,08
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	850	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH
DESENAT	arh. Doriana BALOGH

Scara:
1:1.000

Data:
feb. 2025

ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN
ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si
FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si
BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN,
RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA
si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899,
365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE

Pr. nr.
172/2024

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
02 A

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 289.946 din 09.06.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

ARDELEAN CĂTĂLIN

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**accese carosabile din drumul public și construire locuințe individuale izolate sau cuplate**”, în mun. Arad, str. Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18, jud. Arad, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1067, din 09.07.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad, vă comunicăm:

AVIZUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea umătoarelor condiții:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată prin ordin de plată nr. 134 la data 04.06.2025, în valoare de 2000 lei.

Cu stimă,

/Î.ȘEFUL POLIȚIEI
Comisia de specialitate
NICOLAE

MUNICIPIULUI ARAD

/Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector Rutier
BĂTRÎN
BIROUL RUTIER

18394/24.07.2025

ARDELEAN CĂTĂLIN - IOAN

Adresă de corespondență: [REDACTED]

Spre **1. AEROPORTUL ARAD**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,
Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - zonă rezidențială și funcțiuni complementare, pe terenul situat în Arad, strada Măslinului 14, 15, 16, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 3262,10 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 4210,70 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,20 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'05,70" latitudine N; 21°19'50,94" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1067 din 09.07.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,20 m (109,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro

pma@primariaarad.ro

Comisia de eliberare a Autorizației de acces la drumul public



Nr. ad.52909/Z1/15.07.2025

Către,

Domnul Ardelean Cătălin - Ioan, mun. Arad

Urmare a documentației depuse de dumneavoastră în vederea obținerii avizului pentru accesul la drumul public pentru PUZ/PUD, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu numărul de mai sus, vă comunicăm că drumul la care faceți referire este drum privat.

Pentru obținerea avizului pentru accesul la drumul public pentru PUZ/PUD, vă rugăm să vă adresați administratorului drumului privat.

Cu stimă,

Președinte comisie,

Liliana Florea

Semnat digital de catre:

Florea Liliana

Data: 16.07.2025 07:49:58

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Stoian George	Membru	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 15.07.2025 16:22:28
Chirilă Letiția	Secretar	Semnat digital de catre: Letitia Chirila Data: 15.07.2025 12:46:52

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D(±1)	
	X [m]	Y [m]		
1	529071.163	217103.498	50.494	
2	529064.076	217058.503	29.885	
3	529121.844	217059.585	3.718	
4	529120.072	217072.853	45.780	
5	529068.908	217114.572	29.873	
S(1)=1500.32mp P=160.761m				
C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D(±1)	
	X [m]	Y [m]		
6	529021.663	217137.994	14.930	
7	529007.816	217132.450	50.489	
8	529029.508	217086.897	14.930	
9	529043.434	217092.431	50.489	
S(2)=752.17mp P=130.838m				
C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D(±1)	
	X [m]	Y [m]		
10	528993.953	217126.927	50.490	
11	529015.724	217081.371	14.906	
12	529029.508	217086.897	50.489	
13	529015.724	217081.371	14.941	
14	529015.724	217081.371	50.491	
S(3)=751.49mp P=130.812m				
C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D(±1)	
	X [m]	Y [m]		
15	528987.736	217070.351	50.637	
16	529010.734	217025.236	29.913	
17	528982.953	217014.149	50.597	
18	528959.972	217059.228	29.908	
S(4)=1507.75mp P=161.1m				



regim max. S/D+P+1+M/Er
Hmax=11m (120,60 NMN)
Lm 55 POT 40%
CUT 1,05
ZONA REZIDENTIALA

	Existent	Propus
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,05

REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA PUZ UTR 55

ZONA FUNCTIONALA:
Lm 55 - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT
SUBUNITATI:
Lm 55 LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT MAX. S/ D+P+1+M/ Er
Cc 55 DRUM PUBLIC - STR. MASLINULUI PROSPECT GENERAL 10 m
P 55 ZONA ACCES CAROSABIL, PARCAJE PE PARCELA LOCUINTA
SP 55 ZONE VERZI AMENAJATE AFERENTE LOCUINTELOR PRIVATE
Pre 55 ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 20 KV
3,00 m FATA DE LINIE PANTA INVELITOARE TIP SARPANTA

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTA P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
- ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUSE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUSE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
- DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACCESIBILITATII PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT HCLM ARAD NR. 180 DIN 2024
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUSE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
- LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
- ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire cladiri de locuit zona Sanevit"

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUA	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1+M/Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,08
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	850	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Dorian BAL
PROIECTAT	arh. Dorian BAL
DESENAT	arh. Dorian BAL

ARDELEAN CATALIN-IOAN si ARDELEAN ALEXANDRA- IULIANA, FEKETE ISTVAN si FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN si BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA si RETEZAR GABRIEL-TIBERIU
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

Scara:
1:1.000
Data:
feb. 2025

REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE

Pr. nr.
172/2024
FAZA:
P.U.Z.
Plansa nr.
02 A



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.2337/Z1/ 20. IAN. 2026

Către,

Domnul Ardelean Cătălin – Ioan, Arad

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația Întocmire”PUZ ȘI RLU aferent „ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, la adresa din str.Măslinului, nr.14,15,16, FN, conform Avizului de Oportunitate.

În urma analizării documentației în ședința din data de 15.01.2026, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD



20. IAN. 2026

	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		19 IAN. 2026
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		19.01.2026
Întocmit:	George Stoian	Secretar		19.01.2026
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		19. IAN. 2026

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 33.555 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	2.203	6,56	2.203	6,56
2 ZONA REZIDENTIALA REGLEMENTATA	14.036	41,83	18.777	55,96
3 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN, NEREGLEMENTAT	10.166	30,30	4.902	14,61
4 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	7.150	21,31	7.673	22,87
TOTAL GENERAL	33.555	100%	33.555	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 5.264 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	5.264	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	4.741	90,06
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL	5.264	100%	5.264	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 4.741 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.741	100,00	-	-
2 LOCUINTE P+1+M/Er/ Parter SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.896	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	336	7,08
4 ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	850	17,92
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL	4.741	100%	4.741	100%

regim max. S/D+P+1+M/Er
Hmax=11m (120,20 NMN)
Lm 55 POT 40%
CUT 1,05
ZONA REZIDENTIALA

	Existent	Propus
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,05

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 5.264 mp

conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.555 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA, REGLEMENTATA PRIN DOC. URBANISM APROBATE
- ZONA TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ
- ZONA INSTITUTII PUBLICE EXISTENTA (LACAS DE CULT SI GRADINITA)
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+1E+M/Er PROPUSE, POATE INCLUDE SI ANEXE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+Parter PROPUSE, CUPRINS INTRE 3,00 m SI 9,00 m FAȚĂ DE AX LEA 20 KV, POATE FI REALIZATA MANSARDA CU CONDITIA INCADRARI ACESTEIA IN CRITERIILE Hmax CORNISA = 4,00 m SI Hmax COAMA = 8,00 m, FARA LUCARNE SAU FERESTRE ZENITALE ORIENTATE PERPENDICULAR PE LEA 20 KV EXISTENTA; POATE INCLUDE SI ANEXE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT S/D+P+M PROPUSE, CUPRINS ÎNTE 9,00 m FAȚĂ DE AX LEA 20 KV ȘI ALINIAMENTUL STRADAL, CU Hmax COAMA = 9,00 m, POATE INCLUDE SI ANEXE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE ANEXE Parter DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJ, PISCINA, ETC. PROPUSE, IN LIMITA POT SI CUT PROPUSE
- PERIMETRU MAXIM CONSTUIBILITATE ANEXE PARTER PROPUSE, DE TIP GARAJ SAU STRUCTURI USOARE DESTINATE EXCLUSIV GARARII/ PARCARII AUTOVEHICULELOR - DIFERENTA DE SUPRAFATA A ACESTOR ANEXE ESTE INCLUSA IN PERIMETRUL MAXIM CONSTRUIRE LOCUINTE PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE SAU TERENURI PENTRU DRUM IN CURS DE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC
- DRUM DE INCINTA PRIVAT - REGIM JURIDIC PRIVAT, DAR DESCHIS ACSESIBILITATI PUBLICE CE ASIGURA CONEXIUNI (latime cca. 9 m) CONF. PREVEDERI PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE" APROBAT 26/2011
- DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE (DOMENIUL PUBLIC)
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE SI PROPUSE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
- LIMITE PROSPECT STRADAL STR. MASLINULUI CONFORM DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR, CORELATE CU DEZMEMBRARI TERENURI IN VEDEREA CEDARII DOMENIULUI PUBLIC A SUPRAFETELOR NECESARE CREARII DRUMULUI DE ACCES ZONA REZIDENTIALA
- ZONA IN CURS DE REGLEMENTARE PRIN PUZ "Construire clădiri de locuit zona Sanevii"
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 KV 3 m FATA DE AX LEA, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE CLADIRI PRINCIPALE
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 KV 12 m FATA DE AX LEA

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH
DESENAT	arh. Doriana BALOGH

ARDELEAN CATALIN-IOAN SI ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN SI FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN SI BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA SI RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad

Pr. nr.
172/2024

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
02 A

C.F. nr. 365864 si 365865 (Fakato)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latari D(i,j-1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071,163	217103,498	50,494
2	529094,079	217068,502	29,865
3	529121,844	217069,585	3,718
4	529120,072	217072,863	46,780
5	529098,306	217114,572	29,873

S(1)=1500,32mp P=160,761m

C.F. nr. 365901 si 365902 (Calea)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(1+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.883	217137.994	14.930
7	529037.016	217132.400	50.489
8	529025.968	217086.897	14.930
9	529043.434	217082.431	50.489

S(2)=752.17mp P=130.838m

C.F. nr. 365898 si 365899 (Bicula)

Nr Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(X-1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.527	50.490
11	529015.724	217081.371	14.905
9	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.815	217132.400	14.925

S(3)=751.45mp P=130.812m

C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(1+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.527	14.917
12	528980.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217075.898	14.941
11	529015.724	217081.371	50.451

S(4)=751.45mp P=130.768m

C.F. nr. 366080 si 366081 (Rezezar)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(L=1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987,736	217070,351	50,637
15	529010,734	217025,238	29,913
16	528982,953	217014,149	50,657
17	528999,972	217059,228	29,908

S(5)=1507,75mp P=161,1m

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA PUZ UTR 55

ZONA FUNCTIONALA:
Lm 55 - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

- SUBUNITATI:
- Lm 55** LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT MAX. S/D+P+1+M/Er
 - Lm 55a** LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT MAX. S/D+P, POSIBILITATE S/D+P+M CU CONDITII
 - Cc 55** DRUM PUBLIC - STR. MASLINULUI PROSPECT GENERAL 10 m
 - P 55** ZONA ACCES CAROSABIL, PARCAJE PE PARCELA LOCUINTA
 - SP 55** ZONE VERZI AMENAJATE AFERENTE LOCUINTELOR PRIVATE
 - Pre 55** ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 20 KV 3,00 m FATA DE LINIE PANTA INVELITOARE TIP SARPANTA

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”

**Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865,
365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081,
jud. Arad**

NR. 145/2025

BENEFICIAR:

**Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana
Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela
Briciu Dan și Briciu Ileana Cristea Octavian
Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu**

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUȚIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**

**Octombrie
2025**

pentru

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”

Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846,

NR. 145/2025

BENEFICIAR:

Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean
Fekete Istvan și Fekete Ramona-V
Briciu Dan și Briciu Ileana Cristea Octavian
Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING. AD [REDACTED]

**Octombrie
2025**

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

- | | |
|------------|---|
| 1. ANEXA 1 | Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic. |
| 2. ANEXA 2 | Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice. |

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”

Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865,
365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081,
jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”. Amplasamentul este situat în Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;

- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- CP 012/1 -2007 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, jud. Arad.

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

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica.

Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

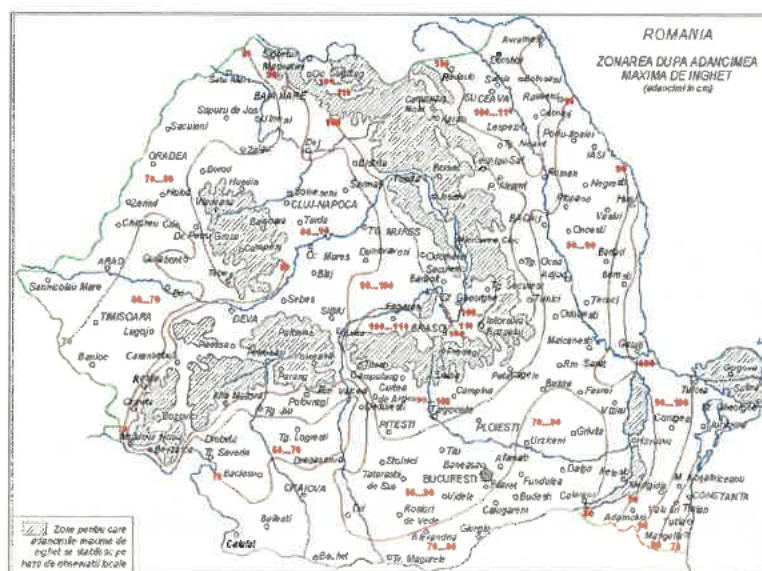
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

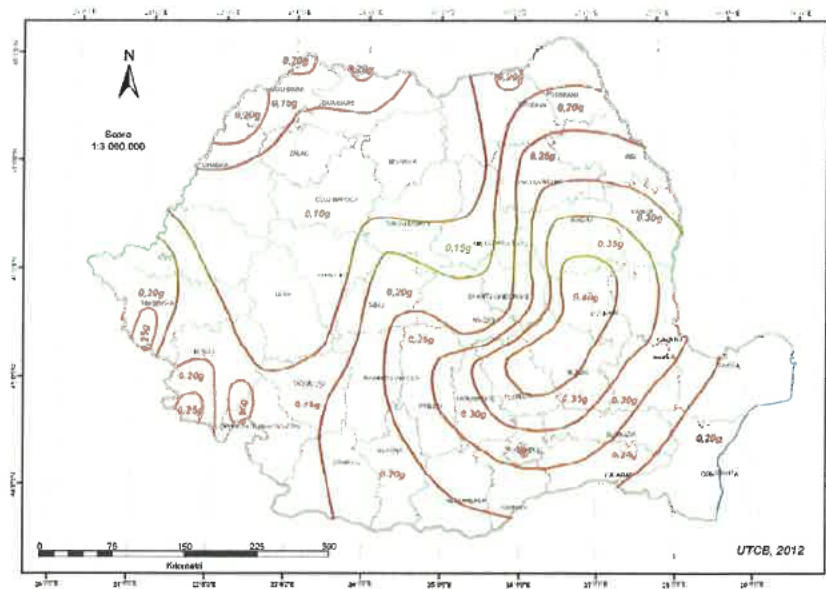
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

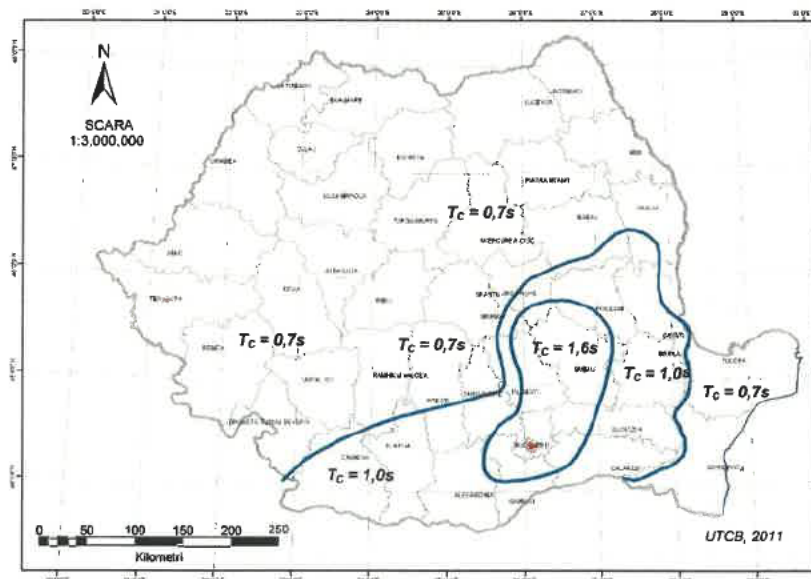
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduț și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat “Sărăcilă”, în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei



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



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_C a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20 \text{ g}$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, conform figurilor de mai sus.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

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

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

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

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișa forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,50 m – Sol vegetal;
- 0,50 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă, maroniu gălbuie, tare;
- 2,00 m...-4,00 m – Argilă, gălbui cărămidie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,62$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 38,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 13,7 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 27,0 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,36$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$ |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezghet să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

6.3 Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,62$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 38,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 13,7 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 27,0 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,36$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$ |

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 285,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezghet să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

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

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

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

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

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

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

VERIFICATĂ

Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.

ÎN

Ing. PERI

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința A
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365
365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 3

Faza P.U.Z.

LEMENTARE
865, 365901, 365902,
ud. Arad

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiari: Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu
- Amplasament: Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 11.10.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

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

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Arad, str. Măslinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, jud. Arad

Am primit,
INVESTITOR

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Dean / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONE** cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA**

Cod numeric personal: [REDACTED]

Profesie: **INGINER**



ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**
în domeniile:

DATE DOMENILE (Af.)

în specialitatea:

Semnătura titularului

Data eliberării: **26.06.2022**

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesional emis în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

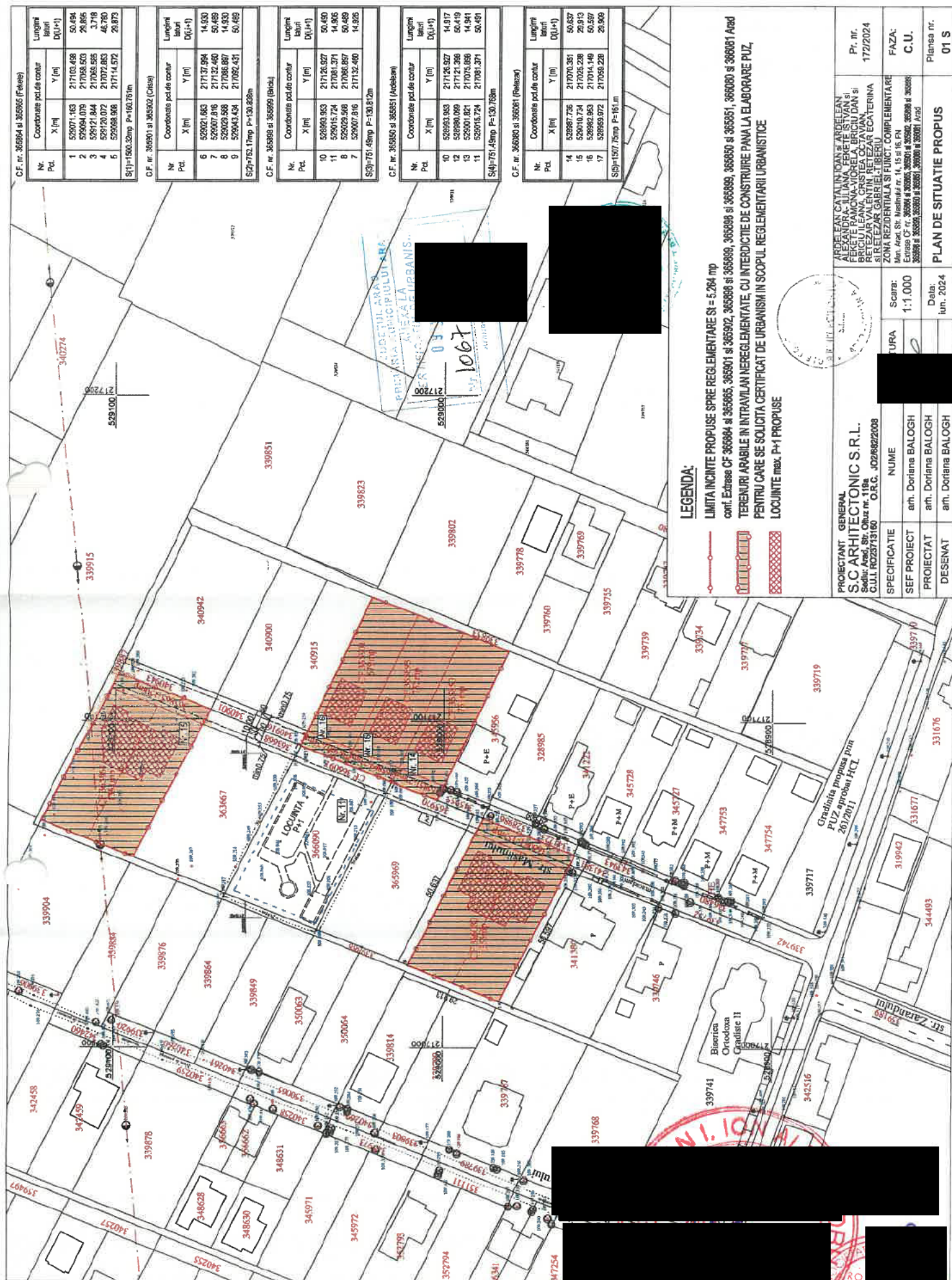
Seria B Nr.

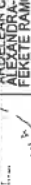
Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungirea valabilității până la [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]
Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]

LEGITIMAȚIE

ANEXA 1



PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S R.L. Sediul: Arad, Str. Oluz nr. 118A C.U.I. RO23713190 O.R.C. JO26822008				ARDELEAN CATALIN IOAN, AMBROSI ALEXANDRU CILIANA FERENTE, STAVAN BECIU FELICIA, VIORELA, BRICIU DAN SI BRICU ILEANA, CRISTEA COZAVAN SILVIA, CRISTEA CRISTINA, ECATERINA SI REZDEARU GABRIEL AURELIU		Pt. nr. 17/2024
SPECIFICATIE		NUME		ZONA REZIDENTIALA SI FUNCII COMPLEMENTARE Men. Arad, Str. Buzduganu nr. 14, 15 si 16, PS Extrase CF nr. 303994 si 303993, 303991 si 303992, 303998 si 303996 303999 si 303995, 303990 si 303981, 303980 si 303901 Arad		FAZA: C.U.
SEEF PROJECT		arh. Dorina BALOGH		Scara: 1:1.000		Planşa nr. 01 S
PROIECTAT		arh. Dorina BALOGH		Data: Iun. 2024		
DESENAT		arh. Dorina BALOGH				

Şantierul: Arad, str. Măşinului, nr. 14, 15, 16, FN, CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081, jud. Arad

CONFORM PLANULUI DE SITUATIE

Poziția: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

Executant foraj: Ardelean Alexandru-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana

Beneficiar: Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu

Început la : 24.09.2025

Terminat la : 24.09.2025

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Adâncimea forată, grosimea stratului		nr.	Proba		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Circulația volumică γ kN/mc	Indicele porilor e	Porozitatea n	Umiditatea naturală w	Limita superioară de plasticitate w _L	Limita inferioară de plasticitate w _P	Indice de plasticitate I _p	Indice de consistență I _c	Grad de îndesare I _D	Modul edometric M _{2,3} kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	Coeziunea specifică c kPa	Rezistența la penetrare con R _{pc} daN / cm ²
	adânci- cimea	grosimea cineia		borcan	ștuț		Pietriș mare 20...70 mm	Pietriș mic 2...20 mm	Nisip 0,05...2 mm	Praf 0,005...0,05	Argilă < 0,005 mm														
Sol vegetal	-0,50	0,50																							
Argilă prăfoasă, maroniu gălbui, tare																									
Argilă, gălbui cărămizie																									



ANEXA 2



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

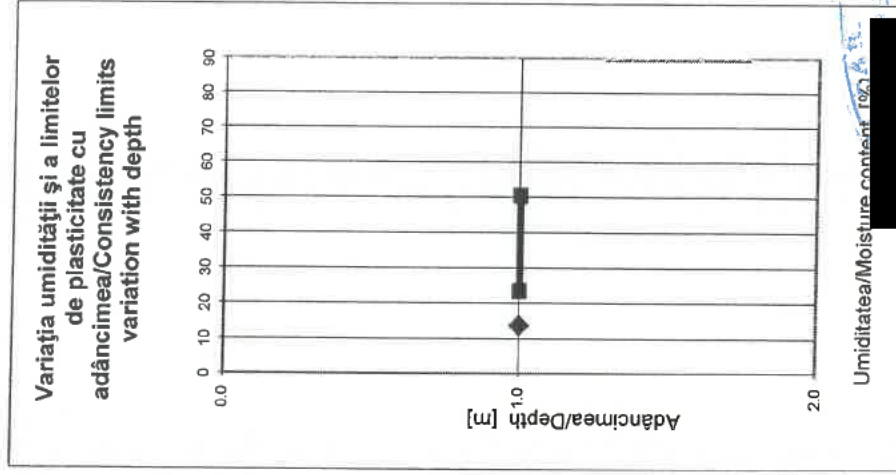
Arad, CF 365893
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 954 / 10 2015

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------

Pb 1	157.1	142.7	37.3	13.7
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela
Laborant: Corina DUMIT



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

Arad, CF 365893
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 36881-1

DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No. 2723/18.04.2013

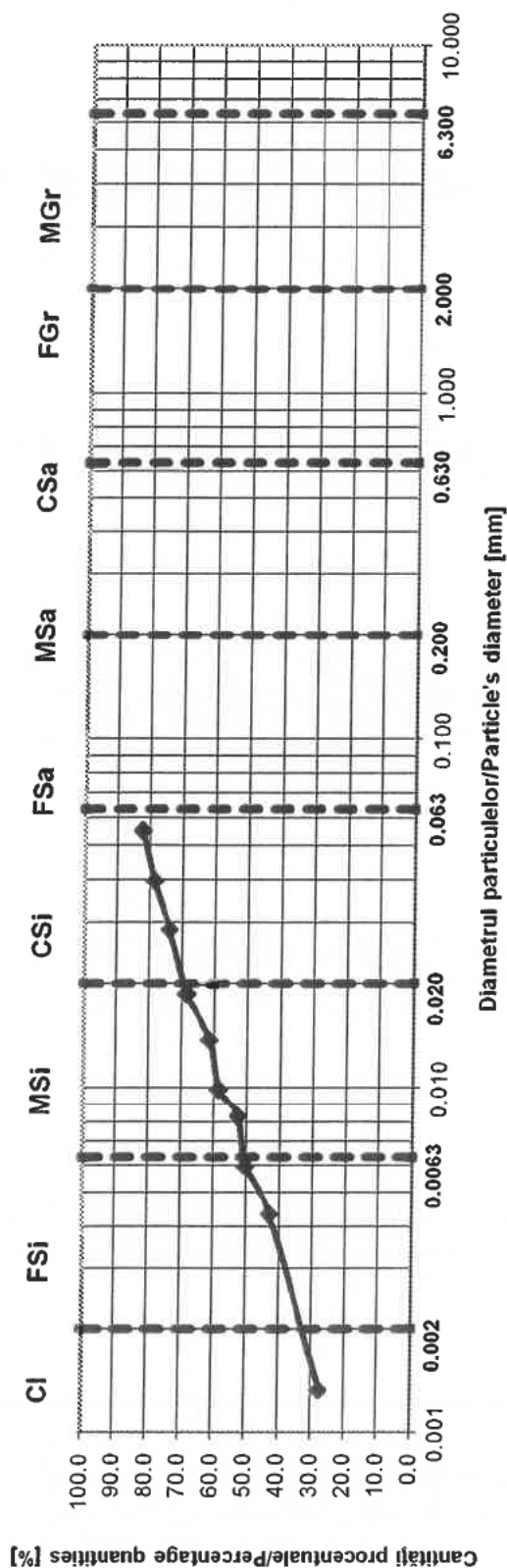
T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0249	24.9	25.4	0.19323	25.5932	0.09826	8.364	0.0547	82.3
1'	60	1.0238	23.8	24.3	0.19323	24.4932	0.09826	8.738	0.0395	78.8
2'	120	1.0223	22.3	22.8	0.19323	22.9932	0.09826	9.248	0.0288	74.0
5'	300	1.0206	20.6	21.1	0.19323	21.2932	0.09826	9.826	0.0187	68.6
10'	600	1.0184	18.4	18.9	0.19323	19.0932	0.09826	10.574	0.0138	61.5
20'	1200	1.0175	17.5	18.0	0.19323	18.1932	0.09826	10.880	0.0099	58.7
30'	1800	1.0156	15.6	16.1	0.19323	16.2932	0.09826	11.526	0.0083	52.6
60'	3600	1.0149	14.9	15.4	0.19323	15.5932	0.09826	11.764	0.0059	50.4
120'	7200	1.0126	12.6	13.1	0.19323	13.2932	0.09826	12.546	0.0043	43.0
1440'	86400	1.0078	7.8	8.3	0.19323	8.4932	0.09826	14.178	0.0013	27.7

Arad, CF 365893

Foraj nr./Boring no.: F 1

Proba 1

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



Cl -	34 %
Fsi -	17 %
MSi -	19 %
CSi -	15 %
Fsa -	15 %
MSa -	0 %
CSa -	0 %
FG -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

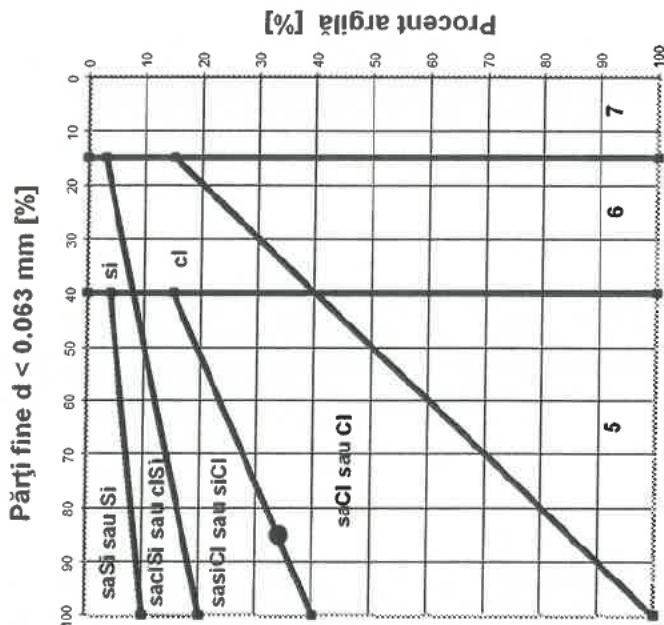
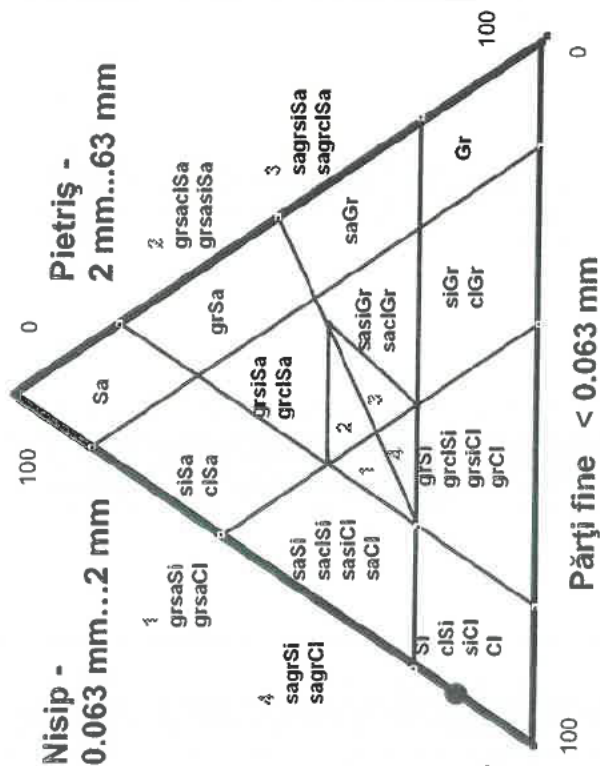
Cl -	34 %
Si -	51 %
Sa -	15 %
Gr -	0 %

Total	100 %
-------	-------

Pământuri fine	Cl	Argilă																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
-------------------	----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Arad, CF 365893
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



5
Pământuri fine (praf și argilă)

6
Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE

ARGILĂ PRĂFOASĂ / SILTY CLAY - siCI

Șef laborator: Ing.
Laborant: Corina I



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

Arad, CF 365893
Foraj nr./Boring no.: F 1

Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9576 / 3.6.2021

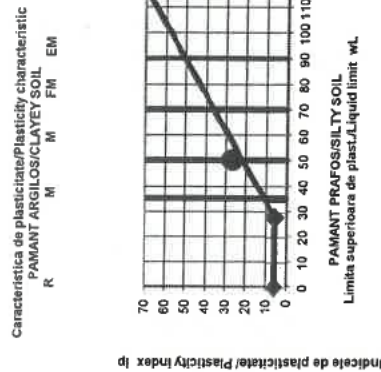
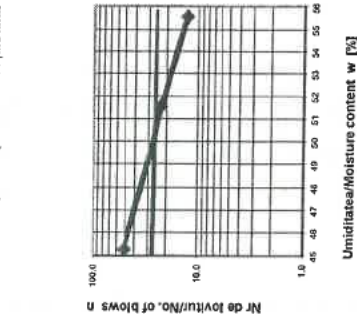
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

	U.M.	1	2	3
m 1	g	28.1	27.9	28.2
m 2	g	23.3	22.8	22.7
m 3	g	12.7	12.9	12.8
w	%	45.3	51.5	55.6
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	23.0	13.0

	U.M.	1
m 1	g	31.4
m 2	g	29.0
m 3	g	18.7
w _p	%	23.3

w_p = 23.3 %

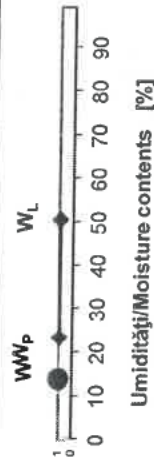


	U.M.	1
m 1	g	157.1
m 2	g	142.7
m 3	g	37.3
w	%	13.7

w = 13.7 %

lc= 1.36
lp= 27.0 %

w_L = 50.3 %



Șef laborator: Ing.
Laborant: Corina D

PO-101-01.06/8/10

25

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE



NR: 104670
DATA: 21/11/2025
COD: 6B2F2

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentație de
urbanism

CTATU 02.12.2025

Subsemnatul ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN în calitate
de/reprezentant al INITIATOR PUZ
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna ARAD
satul — cod — poștal —
str. —
bl. — 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 documentația de urbanism:

PUZ și RLU, ZONĂ RESIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
pentru ARAD imobilul/teren Situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
sectorul — cod poștal — satul —
nr. — bl. — sc. — et. — ap. — sau identificat prin EXTRASE CF 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081 ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate - în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 21.11.2025

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 dezvăluite 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



NR: 104670
DATA: 21/11/2025
COD: 682F2

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

Subsemnatul ARDELEAN CĂTĂLIN - IOAN în calitate
de/reprezentant al INITIATOR PUZ
cu sediul /domiciliul în [REDACTED]
municipiul/orașul/comuna [REDACTED]
satul — cod [REDACTED] n [REDACTED]
str. [REDACTED]
bl. [REDACTED]

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:

PUZ și PLU, ZONĂ RESIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENT
pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul —

sectorul — cod poștal — str. PAȘINULUI NR. 4, 14, 15, 16, 18
nr. — bl. — sc. — et. — ap. — sau identificat prin EXTRASE CF 365864, 365861, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080, 366081 ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 21.11.2025

Semnătura [REDACTED]

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 dezvăluite 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 drepturile 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

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. JO2/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire p

Amplasame

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

Δ-NUL CĂPĂCEANĂ
REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN ȘI ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN ȘI FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN ȘI BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA ȘI RETEZAR GABRIEL-TIB

172/2024

P.U.Z.

23 DEC. 2025



NR: 113573

DATA: 22/12/2025

COD: 73E7A

Către,

Primăria Mun. ARAD,

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,

Anexat prezentei vă înaintăm în completare la documentația depusă la Registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. **104670/21.11.2025** în scopul obținerii Avizului Arhitect-Şef și promovare spre a probare a documentației faza P.U.Z. "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, proiect nr. 172/2024, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN ȘI ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN ȘI FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN ȘI BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA ȘI RETEZAR GABRIEL-TIBERIU, următoarele documente corectate conform solicitări precizate în emailul dvs. primit în 11.12.2025 (2 exemplare):

- Borderou volum având corectată data emiterii Adresei Comisiei de eliberare a Autorizației de acces la drumul public
- Planșa anexă la Adresa Comisiei de eliberare a Autorizației de acces la drumul public
- Memoriu de prezentare PUZ
- Regulament local de urbanism
- Parte desenată PUZ conform Borderou volum
- CD

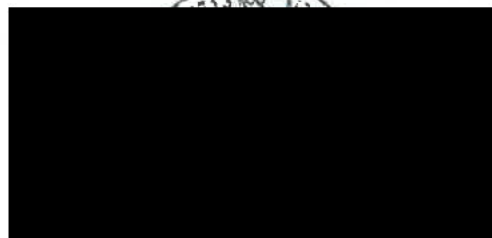
Arad,

15.11.2025

22.12.2025

Vă mulțumim,

arh. Doriană BALOGH



ARHITECTONIC S.R.L.

Str. Oituz nr. 119a

RO23713160

2/682/2008

6 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18
ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-
IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-
VIORELA, BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA
OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA
și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU
172/2024
P.U.Z.



NR: 6869

DATA: 27/01/2026

COD: 9C12

Către,

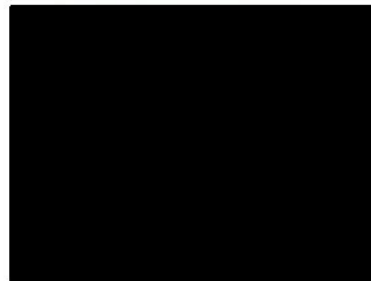
**Primăria Mun. ARAD,
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,**

Anexat prezentei vă înaintăm în completare la documentația depusă la Registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. **104670/21.11.2025** în scopul obținerii Avizului Arhitect-Şef și promovare spre a probare a documentației faza P.U.Z. "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, proiect nr. 172/2024, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU, următoarele documente (2 exemplare):

- Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației nr. 2337/Z1/20.01.2026 și planșa anexă la aviz, solicitat și obținut conform prevederi Aviz de Oportunitate nr. 37/18.11.2024 (atașat)
- Borderou volum conținând numărul și data Avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației
- CD

Arad,
27.01.2026

Vă mulțumim,
arh. Dorian BALOGH



DUPLICAT

DECLARAȚIE

-----Subsemnatul **ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN**, [REDACTED]

[REDACTED] în calitate de proprietar devălmaș împreună cu soția mea **ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA**, asupra imobilului înscris în C.F. nr. 365850 Arad, cu nr. cadastral 365850, constând în teren intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață de 678 mp, situat în municipiul Arad, str. Măslinului, nr. 14, județul Arad, c e r autentificarea următorului act prin care:-----

-----D e c l a r pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații că, semnăturile din acordul anexat prezentei, au fost date în fața mea, sunt reale și autentice și reprezintă manifestarea acordului proprietarilor imobilelor din municipiul Arad, str. Măslinului, județul Arad, cu privire **la utilizarea imobilelor în vederea continuării dezvoltării tramei stradale str. Măslinului - cu prospectul general de cca. 10 m, așa cum a fost propusă prin documentația de urbanism faza PUZ și RLU "ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" cu amplasamentul în municipiul Arad, str. Măslinului, nr. 14, nr. 15 și nr. 16, județul Arad și acordul pentru trecere auto, cu piciorul și/sau cu instalații edilitare în montaj îngropat pentru Ardelean Cătălin-Ioan și soția Ardelean Alexandra-Iuliana; Fekete Istvan și soția Fekete Ramona-Viorela; Briciu Dan și soția Briciu Ileana; Cristea Octavian, proprietari ai terenurilor înscrise în C.F. nr. 341395 Arad, nr. cad. 341395, cu amplasamentul în Arad, str. Măslinului nr. 14, județul Arad, C.F. nr. 339885 Arad, nr. cad. 339885, cu amplasamentul în municipiul Arad, str. Măslinului, nr. 15, județul Arad, C.F. nr. 348632 Arad, nr. cad. 348632 și C.F. nr. 348633 Arad, nr. cad. 348633 cu amplasamentul în municipiul Arad, str. Măslinului, nr. 16, județul Arad, conform prevederi PUZ și RLU în curs de avizare pentru acest amplasament.**-----

-----Dau prezenta declarație spre a servi organelor competente.-----

-----Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial BÂTEA COSMIN-RĂZVAN, din Arad, str. Argeș, nr. 9-13, județul Arad, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 exemplare au fost eliberate părții.-----

DECLARANT:

S.S. ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN

- autentificarea pe verso -

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

BÂTEA COSMIN-RĂZVAN

Licența de funcționare nr. 127/3519/28.04.2015

Adresa: municipiul Arad, str. Argeș, nr. 9-13, județul Arad

Tel: 0257- 259244; Fax: 0257-259244

E-mail: bnpbatea@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 1204

Anul 2025 luna noiembrie ziua 10

-----În fața mea, **BÂTEA COSMIN-RĂZVAN**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat: **ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN**, [REDACTED]

045728/2022 eliberată de SPCLEP Arad, în calitate de declarant,-----

-----care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și anexa acestuia.-----

-----În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris**.-----

-----S-a încasat onorariul în sumă de 100 lei + 21 lei TVA, cu bonul fiscal nr. 11/10.11.2025.-----

NOTAR PUBLIC:

S.S. **BÂTEA COSMIN-RĂZVAN**

-----Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de **BÂTEA COSMIN-RĂZVAN**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.-----

NOTAR PUBLIC:



ACORD

Prin prezenta, în calitate de

- proprietari ai unor terenuri care se suprapun parțial peste traseul Str. Măslinului așa cum a fost prefigurat prin documentații de urbanism aprobate anterior (prospect general de cca. 10 m)

sau

- proprietari ai unor terenuri dezmembrate din loturi inițiale în scopul expres al definirii Str. Măslinului – Zona Sanevit, Mun. Arad, cu un prospect general de cca. 10 m, care să asigure accesul carosabil și pietonal la loturile rezidențiale reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior,

Ne exprimăm **acordul pentru utilizarea acestor imobile în vederea continuării dezvoltării tramei stradale – Str. Măslinului – cu prospectul general de cca. 10 m**, așa cum a fost propusă prin documentația de urbanism faza PUZ și RLU "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", cu amplasamentul în Arad, Str. Măslinului nr.14, nr.15 și nr.16

și

acordul pentru trecerea auto, cu piciorul și/sau cu instalații edilitare în montaj îngropat pentru Ardelean Cătălin-Ioan și soția Ardelean Alexandra-Iuliana ; Fekete Istavan și soția Fekete Ramona-Viorela ; Briciu Dan și soția Briciu Ileana ; Cristea Octavian, proprietari ai terenurilor înscrise în : CF nr. 341395 Arad, nr. cad 341395, cu amplasamentul în Arad, Str. Măslinului nr. 14, CF nr. 339885 Arad, nr. cad 339885, cu amplasamentul în Arad, Str. Măslinului nr. 15, CF nr. 348632 Arad, nr. cad 348632 și CF nr. 348633 Arad, nr. cad 348633 cu amplasamentul în Arad, Str. Măslinului nr. 16, conform prevederi PUZ și RLU în curs de avizare pentru acest amplasament.

În acest sens, ne exprimăm acordul:

Nr. crt.	Extras CF	Nume și prenume	
1.	CF 363020 Arad, Nr. cad 363020 Str. Măslinului nr.	PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD – GRĂDIȘTE 2	
2.	CF 346480 Arad, Nr. cad 346480 Str. Măslinului nr.	NAGHI ADRIAN-ALEXANDRU, căsătorit cu NAGHI MARCELA-LUCIA	
3.	CF 339732 Arad, Nr. cad 339732 Str. Măslinului nr.	VASICA LOREDANA VASICA GABRIEL-SEBASTIAN	
4.	CF 343943 Arad, Nr. cad 343943 Str. Măslinului nr.	MANOILĂ SIMONA și soțul MANOILĂ GHEORGHE	



5.	CF 341381 Arad, Nr. cad 341381 Str. Măslinului nr.	ROȘU ADINA	
6.	CF 341223 Arad, Nr. cad 341223 Str. Măslinului nr.	AVRAM ADRIAN CIPRIAN și soția AVRAM RALUCA-CONSTANȚA	
7.	CF 328986 Arad, Nr. cad 328986 Str. Măslinului nr.	OSTAFE MARCEL și soția OSTAFE NICOLETA	
8.	CF 339792 Arad, Nr. cad 339792 Str. Măslinului nr.	RETEZAR VALENTIN RETEZAR ECATERINA RETEZAR GABRIEL-TIBERIU	
9.	CF 339816 Arad, Nr. cad 339816 Str. Măslinului nr.	BĂTRÂNA IOAN	
10.	CF 345955 Arad, Nr. cad 345955 Str. Măslinului nr.	DEMȘOREAN GHEORGHE căsătorit cu DEMȘOREAN MARIA	
11.	CF 339841 Arad, Nr. cad 339841 Str. Măslinului nr.11	PAȘCA MARIA-ELENA	
12.	CF nr. 340916 Arad, nr. cad 340916 Str. Măslinului nr.	STANA PETRU-TITUS și soția STANA MARIA	
13.	CF nr. 363668 Arad, Nr. cad 363668 Str. Măslinului nr.	PROKSCH BENJAMIN MARTIN și soția PROKSCH ANCA-IRINA	
14.	CF nr. 340901 Arad, nr. cad 340901 ; CF nr. 340943 Arad, nr. cad 340943 ; Str. Măslinului nr.	MIȘCA IOAN și soția MIȘCA ELENA	

Anexă la acord:

1. Planșă 01 S – PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 54917 din 20.06.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1067 din 09 IUL. 2024

În scopul :
INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", CONFORM
AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de ARDELEAN CATALIN IOAN pers. fizica _____
_____, telefon, e-mail _____
înregistrată la nr. 54917 din 20.06.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____,
Str. MASLINULUI, nr. 14, 15, 16, FN, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin CF 365864 ARAD, 365865 ARAD,
365901 ARAD, 365902 ARAD, 365898 ARAD, 365899 ARAD, 365850 ARAD, 365851 ARAD, 366080 ARAD,
366081 ARAD

TOP: 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 , 366081.

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

REGIMUL JURIDIC

Terenuri situate în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a lui Ardelean Catalin-Ioan și Ardelean Alexandra
Iuliana (365850 ARAD, 365851 ARAD), Fekete Istvan și Fekete Ramona Viorela (CF365864 ARAD, 365865 ARAD),
Briciu Dan și Briciu Ileana (CF365898 ARAD, 365899 ARAD), respectiv Cristea Octavian (CF365901 ARAD, 365902
ARAD), Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gbriel-Tiberiu (CF366080 ARAD, 366081 ARAD)

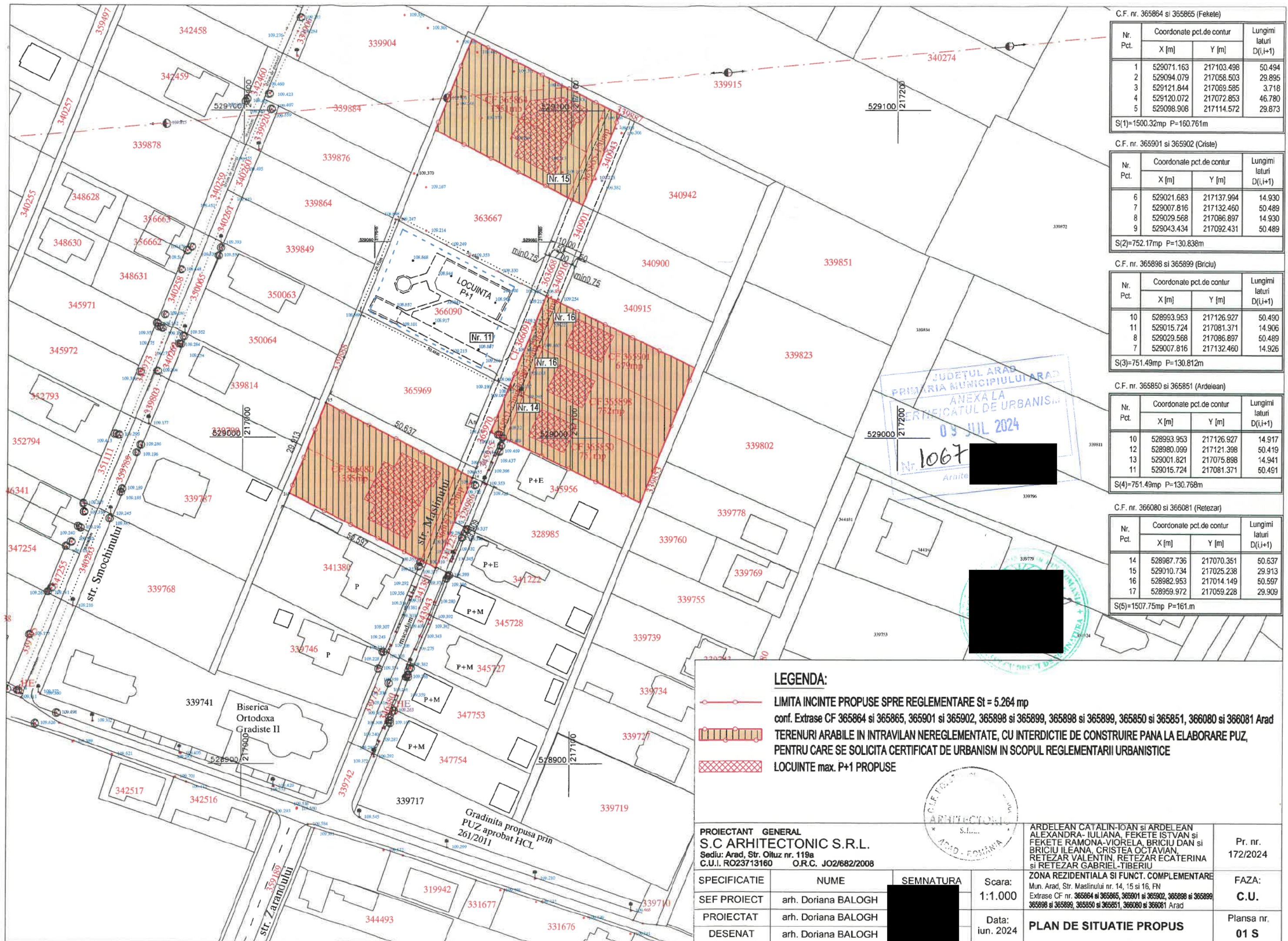
2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație: zona rezidențială cu clădiri de tip urban în conformitate cu PUG aprobat

Folosința actuală conform CF: teren arabil

Se solicită: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

MIT,
Daniela



C.F. nr. 365864 si 365865 (Fekete)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529071.163	217103.498	50.494
2	529094.079	217058.503	29.895
3	529121.844	217069.585	3.718
4	529120.072	217072.853	46.780
5	529098.908	217114.572	29.873

S(1)=1500.32mp P=160.761m

C.F. nr. 365901 si 365902 (Criste)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	529021.683	217137.994	14.930
7	529007.816	217132.460	50.489
8	529209.568	217086.897	14.930
9	529043.434	217092.431	50.489

S(2)=752.17mp P=130.838m

C.F. nr. 365898 si 365899 (Bricui)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	50.490
11	529015.724	217081.371	14.906
8	529029.568	217086.897	50.489
7	529007.816	217132.460	14.926

S(3)=751.49mp P=130.812m

C.F. nr. 365850 si 365851 (Ardelean)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	528993.953	217126.927	14.917
12	528980.099	217121.398	50.419
13	529001.821	217075.898	14.941
11	529015.724	217081.371	50.451

S(4)=751.49mp P=130.768m

C.F. nr. 366080 si 366081 (Retezar)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	528987.736	217070.351	50.637
15	529010.734	217025.238	29.913
16	528982.953	217014.149	50.597
17	528959.972	217059.228	29.909

S(5)=1507.75mp P=161.m

LEGENDA:

LIMITA INCINTE PROPUSE SPRE REGLEMENTARE St = 5.264 mp
conf. Extrase CF 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad
TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN NEREGLEMENTATE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ,
PENTRU CARE SE SOLICITA CERTIFICAT DE URBANISM IN SCOPUL REGLEMENTARII URBANISTICE
LOCUINTE max. P+1 PROPUSE

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	ZONA REZIDENTIALA SI FUNCT. COMPLEMENTARE Mun. Arad, Str. Maslinului nr. 14, 15 si 16, FN Extrase CF nr. 365864 si 365865, 365901 si 365902, 365898 si 365899, 365898 si 365899, 365850 si 365851, 366080 si 366081 Arad	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:1.000		C.U.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		Data: iun. 2024	PLAN DE SITUATIE PROPOS	Plansa nr. 01 S