

DL SAVAN



NR: 46556  
DATA: 31/05/2023  
COD: 3112E

06 JUN 2023

Către,  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE**

**CERERE** CTATY 13.06.2023  
**pentru emitere**  
**aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism**

Subsemnatul TRIF RAUL în calitate  
de/reprezentant al  
SC ECOSYSTEME SRL CUI 9387386 cu  
sediul /domiciliul în  
județul TIMIS municipiul/orașul/comuna TIMISOARA  
satul \_\_\_\_\_ cod \_\_\_\_\_ poștal \_\_\_\_\_ str.  
CALEA BUZIASULUI nr. 16A  
bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ telefon/fax 0754687269 email  
avizepoweron@gmail.com

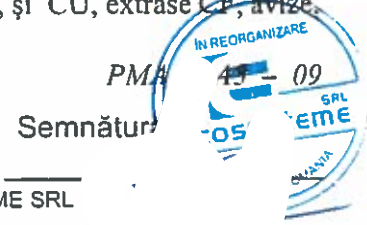
Solicit: analiza documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef  
promovare în vederea emiterii H.C.L.M.Arad pentru  
documentatia de urbanism: PUZ "CONSTRUIRE  
LPCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI INSIRUITE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
(ZONA SERVICII/DOȚARI/COMERT) IMPREUNA CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN  
CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR.10"  
pentru imobilul/teren situat în  
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD  
satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_ str. PASTORULUI  
nr. 10 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF 317853, CF 307518, CF  
311087, CF 323240, CF 359705

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 CP, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data \_\_\_\_\_



L.S.

SC ECOSYSTEME SRL  
TRIF RAUL-CIPRIAN  
TRIF FULVIA  
F

**NOTĂ DE INFORMARE**

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră...  
caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse  
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor  
Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite  
unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de  
Regulamentul U E nr 679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### FOAIE DE GARDA

*Inițiatori: (Beneficiari)*

S.C. ECOSOLUTII S.R.L., PARC  
MILITARE  
TRIF RAUL CI  
CATEDRALA  
ORTODOXA MICALACA VECHIE,

*Elaborator: (Proiectant)*

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.  
Arh. Stancu Ispas Ioana  
Sp RUR Arh. Jivan Marius

*Colaboratori:*

Ridicare topografica: Ing. Adorian Ile

Rețele edilitare Apa- Canal si alimentare cu energie Electrica: ing. Pui Cristian

Lucrari Rutiere: ing. Adrian Zbircea, SC ALPHA ENGINEERING SRL

*Data elaborării:* MAI 2023

*Faza de proiectare:*

P.U.Z.

In baza CU 795 din 23.04.2021 si CU 1570 din 11.08.2021

Aviz de Oportunitate 16 din 04.05.2022





**BORDEROU GENERAL AL P.U.Z**

1. CD <sup>(3)</sup> .....
2. Cerere emitere aviz tehnic arhitect sef .....
3. Dovadă taxa RUR...Nr. 1033666 si Nr. 1033674..... Ștampilă R.U.R...D<sub>1</sub>E.....
4. Certificat de Urbanism nr. .. 795 si 1570..... din ... 23.04.2021 si 11.08.2021.....  
Plan de situație, .....
5. Extras de carte funciară nr. CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240, CF 359705 Arad

Din data de 11.05.2023, respectiv 15.05.2023.....

6. Aviz de oportunitate nr... 16.....din ..... 04.05.2022.....
7. Avize conform Certificat de Urbanism
8. Memoriu Tehnic Explicativ.....  
Foaie de gardă .....
- Borderou general al P.U.Z. ....
  1. Introducere .....
  - o 1.1 Date de recunoaștere a documentației .....
  - o 1.2 Obiectul lucrării .....
  - o 1.3 Surse documentare .....
  2. Stadiul actual al dezvoltării .....
  - o 2.1 Evoluția zonei .....
  - o 2.2 Încadrare în localitate .....
  - o 2.3 Elemente ale cadrului natural .....
  - o 2.4 Circulația .....
  - o 2.5 Ocuparea terenurilor .....
  - o 2.6 Echipare edilitară .....
  - o 2.7 Probleme de mediu .....
  - o 2.8 Opțiuni ale populației .....
  3. Propuneri de dezvoltare urbanistică .....
  - o 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....
  - o 3.2 Prevederi ale P.U.G. ....
  - o 3.3 Valorificarea cadrului natural .....
  - o 3.4 Modernizarea circulației .....
  - o 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb .....
  - o 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....
  - o 3.7 Protecția mediului .....
  - o 3.8 Obiective de utilitate publică .....
  4. Concluzii – Măsuri în continuare .....
  - o 6.1 Costuri suportate de investitorii privați .....
  - o Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....
  - o Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- o 6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale .....
  - o Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....
  - o Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....
- 9. Memoriu tehnic de specialitate instalatii hidroedilitare.....
- 10. Regulament local de urbanism .....
  - Piese Desenate <sup>(6)</sup> .....
  - Piese Obligatorii .....
- o Plan topografic (actualizat) <sup>(7)</sup> .....
  - U00 – Încadrare în teritoriu
  - U01 – Situatia existenta
  - U1.1 - Studiu de cvartal
  - U02 – Reglementari urbanistice - zonificare
  - U2.1– Plan mobilare
  - U2.2 – Reglementari rutiere
  - U2.3 – Plan etapizarea investitiei
  - ED03 – Reglementari echipare edilitara
  - U04 – Proprietatea asupra terenurilor

Semnătura

ARH. IVAN MARIUS  
(numele, prenumele și semnătura)



Observații:

- (1) Se va completa de către proiectant la depunerea documentației împreună cu Anexa 1 – Cerere pentru emiterea Avizului de Oportunitate. Documentația predată este considerată conformă dacă piesele predate respectă numerotarea, ordinea și denumirile din prezenta fișă.
- (2) Hmax față de cota trotuarului.
- (3) Conținutul CD-ului va fi identic cu documentația fizică predată. Se va respecta numerotarea, ordinea și denumirile din prezenta fișă. Dimensiunea fișierului poate fi de maxim 32MB fiecare.
- (4) Formatul studiului de oportunitate predat trebuie să respecte numerotarea, ordinea și denumirile din prezenta fișă.
- (5) Categoriile de costuri se pot realiza și sub formă tabelară cu menținerea tuturor categoriilor de costuri.

**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL JUSTIȚIEI**



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL TIMIȘ

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: ECOSYSTEME S.R.L.

Sediu social: TIMIȘOARA, Calea BUZIASULUI, Nr. 16A, Județul TIMIȘ

Activitatea principală: Fabricarea produselor din beton pentru construcții 2361

Cod Unic de Înregistrare: 9387386 din data de: 29.04.1997

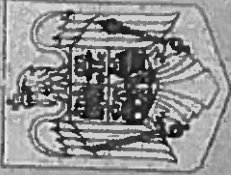
Nr. de ordine în registrul comerțului: J35/436/17.04.1997

Data eliberării: 25-06-2008

DIRECTOR,  
Floarea Brînda



Seria B Nr. 1312022



ROMÂNIA

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE  
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

MFP

PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD MICALACA VECHIE I

MRJ Arad, cod postal: 310323  
Str Renașterii, nr.7  
Autorizație: 1451/1998; 30-1/9152

Emitent  
Director (general)

Semnătura

17  
Cod 14.13.20.99

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

13909194

Data atribuirii (C.I.F.):

24-05-2001

Plătitor de TVA din data de:

Data emiterii:

17-08-2004

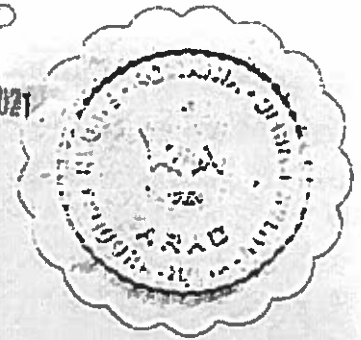




DIRECȚIA VENITURI ARAD  
11.30.21

**DUPLICAT**

24 SEP 2021



**CONTRACT DE  
VÂNZARE-CUMPĂRARE**

---Subsemnata **MIHUȚ OTILIA**, născută la data de \_\_\_\_\_, posesoare  
jud. Arad, \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ emisă de SPCLEP Arad, având CNP

\_\_\_\_\_ în calitate de *proprietară*, în baza actelor v â n d, liber de sarcini, cumpărătorului **NEAGU IOAN-LUCIAN**, imobilul situat în mun. Arad, str. Păstorului nr. 10, jud. Arad, înscris în CF nr. 318024 Arad, provenită din conversia de pe hârtie a CF vechi nr. 3740-Micalaca, de sub A1 cu nr. cad. și nr. top: 2655-2656/ 662.a.b/ 5-Micalaca, constând în teren intravilan în suprafață de 1.654 mp., conform CF și 1.453 mp conform măsurători, și de sub A1.1 cu nr. top. 2655-2656/ 662.a.b/ 5-Micalaca, compus din casă, dobândit în cotă de 1/2 părți de sub B9.1, prin succesiune cu titlu de moștenire, conform *Certificatului de moștenitor nr. 144/29.11.2018 eliberat în dosar succesoral nr. 179/2018 de BIN Bătea Cosmin Răzvan, din mun. Arad, jud. Arad*, înch. CF 130498/03.12.2018, și în cotă de 1/2 părți de sub B10.1, prin succesiune cu titlu de moștenire, conform *Certificatului de moștenitor nr. 59/11.06.2021 eliberat în dosar succesoral nr. 72/2021 de SPN FILDAN din mun. Arad, jud. Arad*, înch. CF nr. 101885/14.06.2021, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare eliberat la data de 21.09.2021 sub nr. 144018.-----

---Totodată, eu, vânzătoarea, cestonez cu titlu gratuit cumpărătorului *Certificatul de urbanism nr. 1570/11.08.2021 eliberat de Primăria mun. Arad, jud. Arad*, precum și toate drepturile ce derivă din acesta, cumpărătorul putând continua autorizările și lucrările în baza lui.-----

---Subsemnata vânzătoare declar că am pus la dispoziția cumpărătorului Certificatul de Performanță energetică al clădirii întocmit de ing. Suciu C.Georgeta – Auditor energetic grd. II-Cl, conform Legii nr. 372/2005.-----

---Totodată, mai declar că nu am încheiat nicio promisiune de vânzare cumpărare a imobilului, sub semnătură privată sau în formă autentică, cu o altă persoană fizică sau juridică și că nu există nici un litigiu dedus sau nu judecării cu privire la acest imobil, garantând pe cumpărător de evicțiune, precum și de orice vicii ascunse ale imobilului care nu au fost aduse la cunoștința acestuia, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Codul Civil.-----

---Eu, vânzătoarea, mai declar că am achitat toate taxele și impozitele conform *Certificatului Fiscal nr. 603431/15.09.2021 eliberat de Primăria municipiului Arad, Direcția venituri- Serviciul impunere persoane fizice, jud. Arad*, și sunt la zi plata facturilor față de regiile furnizoare de servicii, respectiv față de distribuitorii de energie electrică, apă și gaze naturale.-----

RO  
FIDIAN TEOD.

---Prețul de vânzare al imobilului este de 80.000 (optzeci mii) Euro, echivalentul a 395.920 (treisutenuăzecișicincimii nouă sute douăzeci) Lei, calculat la cursul BNR al zilei de 4,9490/ 1 euro, din care suma de 10.000 (zece mii) Euro s-a achitat în numerar înaintea autentificării prezentului contract, urmând ca diferența în sumă de 70.000 (șaptezeci mii) Euro să se achite în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de azi, data semnării prezentului contract, prin viramente bancare, după cum urmează: suma de 165.791,50 (unasutășasezecișicincimiișaptesute nouăzecișiuunu,50) lei reprezentând suma de 33.500 (treizecișitreimiicincisute) Euro în contul nr. RO37 CECE AR39 08RO N060 5813 deschis în Lei la CEC BANK S.A., pe numele meu, al vânzătoarei MIHUȚ OTILIA, iar suma de 36.500 (treizecișisaseșasemiicincisute) Euro, în contul nr. RO89 CECE B000 B2EU R147 6795 deschis în Euro la CEC BANK S.A., pe numele meu, al vânzătoarei MIHUȚ OTILIA, și eu, vânzătoarea, consimt la întabularea în CF. a dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea cumpărătorului, solicitând totodată înscrierea ipoteci legale pentru diferența de preț rămasă neachitată de 70.000 (șaptezeci mii) Euro în favoarea mea, a vânzătoarei. -----

---Prezentul contract constituie titlu executorie pentru diferența de preț rămasă neachitată în baza art. 101 din Legea nr. 36/1995 a Notarilor publici și a activității notariale.-----

---Subsemnatul NEAGU IOAN-LUCIAN, născut la data de [redacted]

Ilfov,

[redacted], jud. [redacted], având  
c u m p ă r ă c a b u n c o m u n c u s o t i a m e a , în baza art. 339, Cod Civil, imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile stabilite prin acest act, declarând că am luat la cunoștință de starea de drept și de fapt a acestuia și mă oblig să respect regimul de construcție și aliniere, solicitând întabularea în CF a dreptului de proprietate în favoarea noastră, preluând totodată și toate drepturile ce derivă din Certificatul de urbanism nr. 1570/11.08.2021 eliberat de Primăria mun. Arad, jud. Arad cesionat cu titlu gratuit de către vânzătoare, consimțind la înscrierea ipoteci legale pentru diferența de preț rămasă neachitată de 70.000 (șaptezeci mii) Euro în favoarea a vânzătoarei .-----

---Subsemnatul cumpărător declar că mi s-a pus în vedere obligația înregistrării acestui act translativ de proprietate la organul fiscal în termen de 30 de zile de la data semnării lui.-----

---Subsemnatul cumpărător mai declar că am primit de la vânzătoare Certificatul de Performanță energetică al clădirii întocmit de ing. Suciu C.Georgeta – Auditor energetic grd. II-CI, conform Legii nr. 372/2005.-----

---Cumpărătorul intră de drept în stăpânirea imobilului cumpărat de azi, data autentificării prezentului contract, dată de la care va suporta toate sarcinile publice precum și taxele ocazionate cu perfectarea prezentului act, iar în fapt cel târziu la data de 15 noiembrie 2021.-----





Subsemnata vânzătoare mai declar pe proprie răspundere că în imobilul care face obiectul prezentului contract nu este stabilit sediul principal sau secundar sau punct de lucru al vreunei societăți comerciale și că imobilul nu are notat faptul că acesta este locuință familială.-----

---Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile legale cu privire la evaziunea fiscală și la spălarea banilor, precum și prevederile Legii nr. 70/2015 privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.-----

---Subsemnatele părți contractante, persoane fizice, mai declarăm că nu ne aflăm în insolvență sau insolvență iminentă și nu avem calitatea de debitori în procedura insolvenței prevăzută de Legea 151/2015 privind procedura insolvență a persoanelor fizice, iar eu, vânzătoarea, declar că înstrăinarea ce face obiectul acestui act nu se face în scopul fraudării vreunui creditor.-----

---Taxele aferente prezentului contract au fost calculate la suma de 146.648 (unasutăpatruzecișisase mii șase sute patruzeci și opt) Euro, echivalentul a 725.761 (șaptesute douăzeci și cinci mii șaptesute șasezeci și unu) Lei, calculat la cursul de schimb BNR al zilei.-----

---De asemenea, noi părțile, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract, am citit personal cuprinsul acestuia, notarul public explicându-ne conținutul actului și el corespunde voinței noastre, drept pentru care semnăm mai jos.-----

---Datele cu caracter personal înscrise în prezentul act și în documentele depuse în susținerea acestuia se prelucrează cu respectarea prevederilor legale referitoare la protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.-----

---Declarăm că suntem de acord ca datele cu caracter personal să fie prelucrate doar în scopul pentru care au fost colectate, conform art. 4 punctul 2. din Regulamentul (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), publicat în Jurnalul Oficial nr. 119L/04.05.2016.-----

---Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Fildan din mun. Arad, str. I. Vidu nr. 2, ap. 1, jud. Arad, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru cartea funciară și 3 (trei) au fost eliberate părților.-----

**VÂNZĂTOARE,**

**S.S. MIHUȚ OTILIA**

**CUMPĂRĂTOR,**

**S.S. NEAGU IOAN-LUCIAN**

ROMÂNIA  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ FILDAN  
Licența de funcționare nr. 2166/1910/07.11.2013  
ARAD, str. I. Vidu nr. 2, ap. 1  
Tel.Fax: 0257/25.38.71  
E-mail: contact@notarfildan.ro  
Nr. înreg. 11220/AP

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1551

Data 24.09.2021

----În fața mea FILDAN TEODORA-IULIA notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:-----

- MIHUȚ OTILIA, ( )

în calitate de vânzatoare, și-----

- NEAGU IOAN-LUCIAN, domiciliat în

și de SPCLEP Otopeni,

având , în calitate de cumpărător care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele - anexe.-----

În temeiul art. 12 lit "b" din Legea nr. 36/1995, republicată,

îndeplinite fiind condițiile de fond și formă ale actului,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

- Scutit impozit;

- S-a achitat tariful de 1.089 lei cu chit. nr. 465434 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.3.2;

- S-a perceput onorariul de 5.650 lei + T.V.A. 1.073,50 lei, achitat cu  
OP /24.09.2021.

**NOTAR PUBLIC,**

**S.S. FILDAN TEODORA-IULIA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în exemplare, de FILDAN TEODORA-IULIA, notar public, astăzi, în calitate de notară publică, și are aceeași forță probantă ca originalul și conține

L.S. F  
AR PUBLIC,  
N TEODORA-IULIA





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

Nr. cerere	144018
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU AUTENTIFICARE**

Carte Funciară Nr. 318024 Arad

4 SEP 2021

Ani actul	otic	Nr. act
Nota	fic	

Ca ara est	extrase:	Blocat până la	Înregistrări blocate
144018 / 21.09.2021		04.10.2021 23:59: 59	Toate

TEREN Intravilan

Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 3740 - Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str P... /Nr. 10, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2655-2656/662.a.b/5 - Micalaca	1.654	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2655-2656/662.a.b/5 - Micalaca	Loc. Arad, Str Pastorului, Nr. 10, Jud. Arad	casa

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>130498 / 03/12/2018</b> Act Notarial nr. 144, din 29/11/2018 emis de Batea Cosmin Razvan;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) MIHUȚ OTILIA	A1, A1.1
<b>101885 / 14/06/2021</b> Act Notarial nr. 59, din 11/06/2021 emis de Filidan Teodora Iulia;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) MIHUȚ OTILIA	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

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





**DUPLICAT**

**DECLARAȚIE**



----Subsemnatul **NEAGU IOAN-LUCIAN**, născut la data /  
domiciliat în com.

U  
în calitate de beneficiar al **Certificatului de urbanism nr. 795/23.04.2021** eliberat de Primăria mun. Arad, jud. Arad în scopul: „întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad Locuințe Colective, zona comerț, servicii și dotări” și al **Certificatului de urbanism nr. 1570/11.08.2021** eliberat de Primăria mun. Arad, jud. Arad în scopul: „întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent, schimbare destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului nr. 10, în vederea corelării cu P.U.Z. locuințe colective, zonă, comerț, servicii și dotări amplasat pe CF nr. 317853 Arad, CF nr. 307518 Arad, CF nr. 323540 Arad și CF nr. 311087 Arad” pentru care s-au depus și obținut parțial avize, unele în curs de soluționare, **d e c l a r c ă c e s i o n e z**, cu titlu gratuit, domnului **TRIF RAUL-CIPRIAN**,

**ele două certificate de urbanism descrise mai sus, precum și avizele primite și cele în curs de soluționare pentru care îl împuternicesc să le ridice.**-----

----Dau prezenta declarație spre a servi la organele competente.-----

----Datele cu caracter personal înscrise în prezenta declarație și în documentele depuse în susținerea acesteia se prelucrează cu respectarea prevederilor legale referitoare la protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.-----

----Declar în nume propriu că sunt de acord ca datele cu caracter personal să fie prelucrate doar în scopul pentru care au fost colectate, conform art. 4 punctul 2. din Regulamentul (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), publicat în Jurnalul Oficial nr. 119L/04.05.2016.-----

----Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Fildan din mun. Arad, str. I. Vidu nr. 2, ap. 1, jud. Arad, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) au fost eliberate părții.-----

**DECLARANT.**

**S.S. NEAGU IOAN-LUCIAN**

- încheierea de autentificare pe verso -

**ROMÂNIA**  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ FILDAN**  
**Licența de funcționare nr. 332/17.11.2022**  
**ARAD, str. I. Vidu nr. 2, ap. 1**  
**Tel.Fax: 0257/25.38.71**  
**E-mail: contact@notarfildan.ro**  
**Nr. înreg. 11220/AP**

## **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1670**

**Data 19.12.2022**

-În fața mea **FILDAN TEODOR** notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:-----  
- **NEAGU IOAN-LUCIAN,**

emisă de SPCLEP

având

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 cele - anexe.-----

În temeiul art. 12 lit "b" din Legea nr. 36/1995, republicată,

îndeplinite fiind condițiile de fond și formă ale actului

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

- S-a perceput onorariul de 30 lei + T.V.A. 5,70 lei, achitat cu 10702/19.12.2022

**NOTAR PUBLIC,**  
**S.S. FILDAN TEODOR**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de FILDAN TEODOR, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,**  
**L.S. FILDAN TEODOR**



## ACORD PROPRIETARI

**ORADAN PAUL-SEBASTIAN**, preot paroh al Parohiei Ortodoxe Romane Arad-Micalaca Veche I

**NEAGU IOAN-LUCIAN**

**SC ECOSYSTEME SRL**, J35/436/17.04.1997, CUI 9387386, reprezentata prin **LANZA FABIO**

Declaram prin prezenta ca suntem de acord cu investitia PUZ – „Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite cu functiuni complementare (zona servici/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr. 10” CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240, 359705 Arad, conform Avizului de Oportunitate nr. 16 din 04.05.2022 si a Certificatului de Urbanism cu nr. 795 din 23.04.2021, eliberate de Primaria Municipiului Arad, realizata de S.C. ECOSYSTEME S.R.L. avand sediul social in Timisoara, Calea Buziasului, nr. 16A, jud. Timis, CUI 9387386.

Data: 29.08.2022

**ORADAN PAUL-SEBASTIAN**

**NEAGU**

**LANZA**



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 11.08.2023 pana la data de 11.08.2024

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Cerere prelungire nr. 59276/14.07.2023*

PRIM



SECRETAR GENERAL,

*[Signature]*

ARHITECT VER.,

*[Signature]*

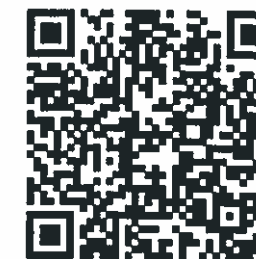
Data prelungirii valabilității 27.07.2023 OP.  
Achitat taxa de 5,97 lei, conform chitanței nr. 1 din 14.07.2023  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 57887 din 26.07.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1570 din 11 AUG. 2021

În scopul :

Alte scopuri: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR.PASTORULUI, NR.10 IN VEDEREA CORELarii CU PUZ"LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD"

Ca urmare a cererii adresate de ISPAS CLAUDIU pers. fizica cu domiciliul în județu \_\_\_\_\_ municipiul \_\_\_\_\_  
satul , sectorul , cod postal . \_\_\_\_\_ loc , sc. , etaj \_\_\_\_\_ telefon , e-mail  
registrată la nr \_\_\_\_\_

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,  
Str. PASTORULUI , nr. 10, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 318024 ARAD

TOP: 2655-2656/662.a.b/5- Micalaca.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

en situat în intravilanul municipiului Arad, proprietatea privata a doamnei MIHUT OTILIA

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie conform PUG: -Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

Functiunea dominanta a zonei: functiunea de locuire-zona rezidentiala

Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii

Folosinta actuala: curti- constructii

Se solicita: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR.PASTORULUI, NR.10 IN VEDEREA CORELarii CU PUZ"LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD"

### 3. REGIMUL TEHNIC

Teren în suprafața de 1654.00mp, situat în UTR. 28 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG

Utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie

POTmaxim= 40%; CUTmaxim= 0.95; regim de înălțime- P, P+2, retragere maximă= 10.00m de la frontul stradal

Se propune schimbare de destinație din curți construcții în acces pentru realizare strada de acces auto și pietonal pentru investiția: "LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI" conform CU nr. 795/23.04.2021- INTOCMIRE P.U.Z. și R.L.U. AFERENT ÎN VEDEREA APROBARII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI. Pentru parcela din spate (CF 317853) a fost emis CU 795/2021 în vederea întocmirii PUZ LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI. Documentația PUZ se va corela cu toate celelalte documentații de urbanism existente sau în curs de elaborare din zona.

Se va întocmi o documentație PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art.32, alin., lit. C), Legii nr.50/1991 rep., H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM 010-2000

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize: Aviz de oportunitate, Compania de apă SA Arad, Enel, Delgaz Grid, Telekom, Protecția Mediului, PSI, PC, DSP, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, IPJ Arad- Serviciul circulație, Aviz de principiu Direcția Edilitară- Serviciul Întreținere și Reparații Cai de Comunicații Terestre, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

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

Se va asigura acces pe lot direct sau prin servitute de la un drum public.

În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

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

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

Avizele au fost stabilite în cadrul ședinței de Comisie de Acord Unic din data de 29.07.2021

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR.PASTORULUI, NR.10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ"LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD"**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

PMA-A4-12

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

a) certificatul de urbanism;

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

**La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat**

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonie

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Calin Bibart



SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lilioara Stănescu

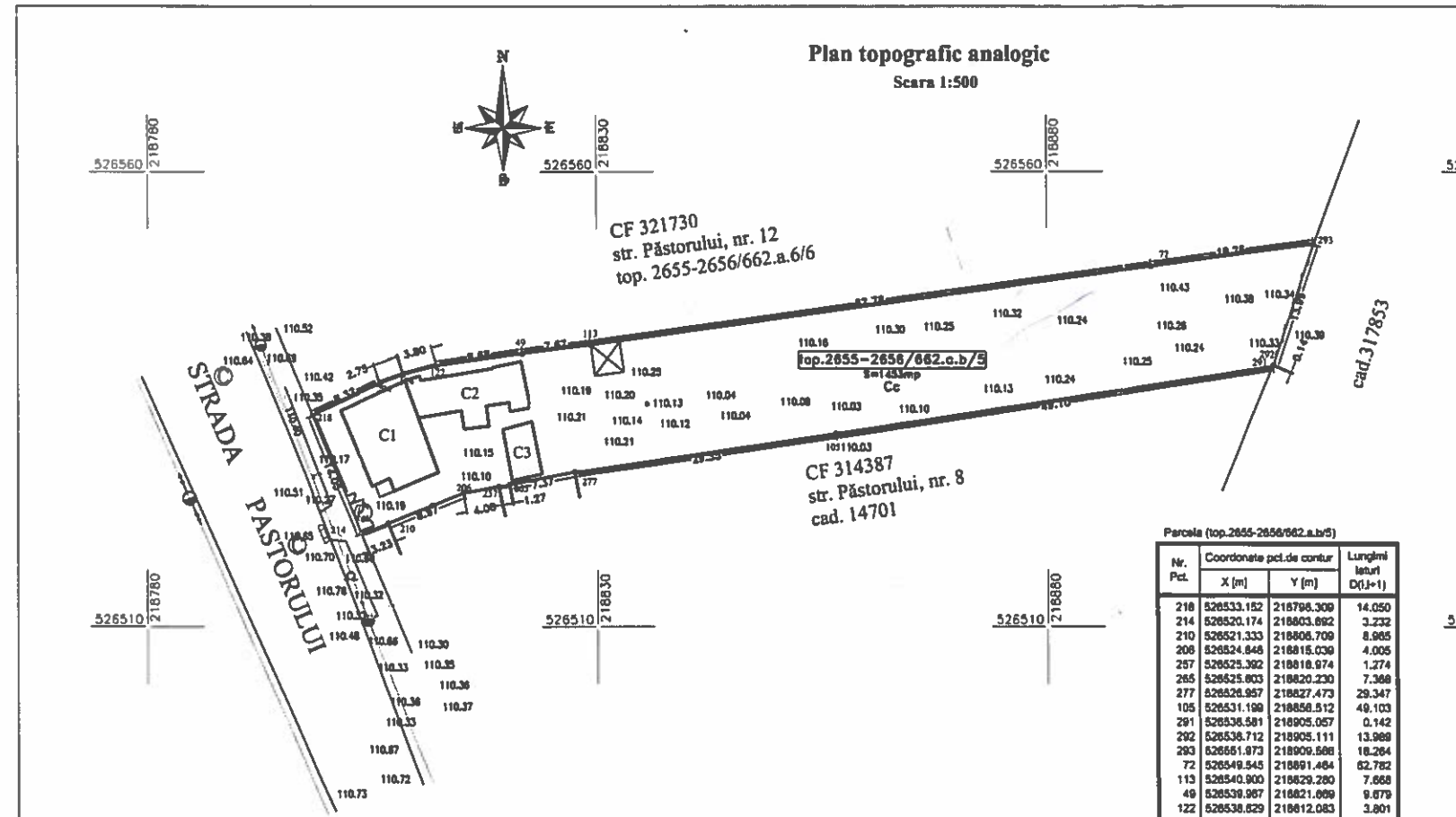
ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 19.92 lei, conform chitanței seria **OP nr. IB002107267120140v** din 26.07.2021, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 10.09.2021

Ing. Puia Adrian /

JUDEȚUL ARAD  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
 ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 1570 din 11.08.2021  
 Arhitect șef,



Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului	
-	1453	loc. Arad, str. Păstorului, nr. 10, jud. Arad	
Cartea Funciară nr.	318024	UAT	Arad - intravilan



Parcela (top. 2655-2656/662.a.b/5)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(j+1)
	X [m]	Y [m]	
218	526533.152	218796.309	14.050
214	526520.174	218603.682	3.232
210	526521.333	218606.709	8.965
208	526524.846	218616.039	4.005
257	526523.362	218616.974	1.374
265	526525.803	218620.220	7.369
277	526526.957	218627.473	29.347
105	526531.199	218656.512	49.103
291	526536.581	218695.057	0.142
292	526536.712	218695.111	13.989
293	526551.973	218699.586	18.264
72	526549.545	218691.484	62.782
113	526540.900	218629.280	7.668
49	526539.967	218621.069	9.679
122	526538.829	218612.083	3.801
124	526537.837	218608.414	2.746
204	526536.704	218605.831	8.316
S(top. 2655-2656/662.a.b/5)=1453.36mp			P=244.734m

- LEGENDA**
- linie electrica aeriana pe stalpi din beton
  - limita de proprietate
  - camin vizitare apa/canal
  - retea gaz
  - aerisire gaz
  - gard de fier
  - gard din zidarie/beton
  - gard de plasa
  - gard din metal
  - rigolă
  - cișmea
  - vană apă

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
 Seria RO-AR-P  
 Nr. 9135  
 ILE ADORIAN CALIN  
 ARAD - ROMANIA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă top. / cad.	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
top. 2655-2656/662.a.b/5	Cc	1453	împrejmuire cu gard de beton, plasa și construcții
<b>Total</b>		<b>1453</b>	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	78	S. construită la sol: 78mp; S. construită desfășurată: 78mp; Casa P
C2	CA	60	S. construită la sol: 60mp; S. construită desfășurată: ---mp; Anexa Sp+P
C3	CA	20	S. construită la sol: 20mp; S. construită desfășurată: 20mp; Anexa P
<b>Total</b>		<b>158</b>	

<b>ILE ADORIAN CALIN PFA</b> Arad CUI: 39549236 Tel: 0741.198.384		<b>BENEFICIAR:</b> <b>MIHUT IOAN, MIHUT OTI</b>		Pl. nr. 1
<b>ACTIUNEA:</b>	<b>NUMELE:</b>	<b>SEMNTATURA:</b>	Scara:	Plan topografic analogic și digital, necesar obținerii autorizației de demolare/construcție, privind imobilul identificat prin CF 318024, nr. top. 2655-2656/662.a.b/5, situat în loc. Arad, str. Păstorului, nr. 10, jud. Arad
<b>MASURAT:</b>	Ile Adorian		1:500	
<b>REDACTAT:</b>	Ile Adorian		000	
<b>DESENAT:</b>	Ile Adorian			
			STEREO '70	Data: iun 2021 Nr. proiect: /2021



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 23.04.2023 pana la data de 23.04.2024

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

Cerere prelungire nr. 19798 / 09.03.2023

PRIMAR,  
P. Călin Bibaș  
VICEPRIMAR  
Lazăr Faur



SECRETAR GENERAL.

com. G. Siliu

ARHITECT ȘEF,

Arh. Lavinia Sorin Anghel

Data prelungirii valabilității 20.03.2023  
Achitat taxa de 179.52 lei, conform chitanței nr. 0224041 din 09.03.2023  
Transmis solicitantului la data de 09.05.2023 direct/ prin poștă.

15 MAR. 2023

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 28958 din 09.04.2021



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 795 din 23.04.2021

În scopul :  
INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
ARAD LOCUINTE COLECTIVE , ZONA COMERT , SERVICII SI DOTARI

Ca urmare a cererii adresate de **ISPAS CLAUDIU DANIEL** pers. fizica cu domiciliul în județul  
municipiu' \_\_\_\_\_ satul , sectorul , cod poștal \_\_\_\_\_ bloc , sc. , etaj , ap. ,  
telefon , e-mail \_\_\_\_\_ înregistrata la nr. 28958 din 09.04.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , ,  
nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **317853 , 307518,323240,311087**

TOP: 317853,307518,1.30/1/1/2,1.30/1/1/1.

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan , proprietate privata .

Proprietar : SC ECOSYSTEME SRL .PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE

Reprezentant : Ministerul Finantelor Publice , Agentia Nationala de Administrare fiscala , Directia Generala Regionala a  
Finantelor Publice Timisoara - Administratia Judeteana a Finantelor Publice Timis

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala : intravilan viran

Se solicita : PUZ LOCUINTE COLECTIVE , ZONA COMERT , SERVICII SI DOTARI

### 3. REGIMUL TEHNIC

Teren viran situat în intravilan UTR nr. 28 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad.

Suprafața totală teren = 59.300 mp (conform extrase CF)

Se va întocmi o documentație PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C ), H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 .

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenului vor avea la bază suportul topografic / cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad care va fi anexat la documentația de urbanism PUZ ;

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize : Aviz de oportunitate, Protecția Mediului, Compania de apă, Enel, Delgazgrid, Telekom , PSI, PC, DSP, ANIF , Serviciul Telecomunicații Speciale , Autoritatea Aeronautică Civilă Română , SNCFR , Avizul de construire a acesului de la administratorul drumului public/privat ,;

În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Accesul se va face pe drumuri existente fără a afecta proprietățile private. Documentația PUZ se va corela cu toate celelalte documentații de urbanism existente sau în curs de elaborare din zonă.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

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

Avizele au fost stabilite în cadrul ședinței Comisiei de Acord Unic întrunită în data de 13.04.2020

**Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru întocmirea P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al municipiului Arad, LOCUINTE COLECTIVE , ZONA COMERT SERVICII SI DOTARI**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

PMA-A4-12

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

a) certificatul de urbanism;

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

**La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat**

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonie

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR  
Calir

SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lilioara/Stăpanescu

MAI 2021



ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 598,39 lei, conform chitanței seria OP nr. 1040899 din 08.04.2021, taxa de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

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

13 MAI 2021

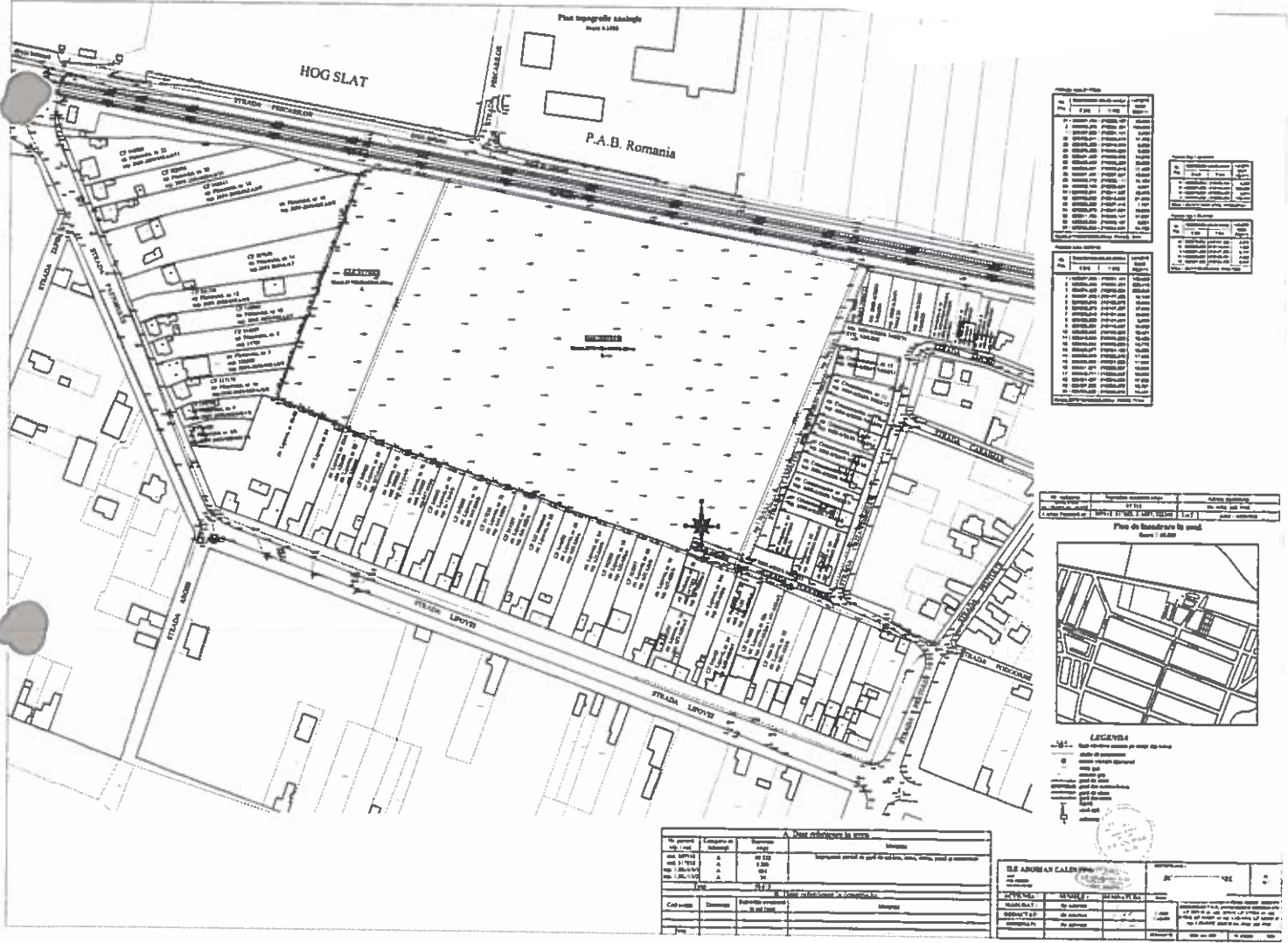
Arh. Stanca Ileana /

JUDEȚUL ARAD  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

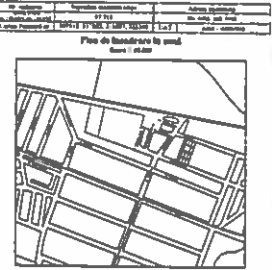
**ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM**

Nr. 795 din 23.04.2021

Subiect șef,



Date tehnice	
Scara	1:1000
Proiectant	...
Verificator	...
Suprafața terenului	...
Suprafața construită	...
Suprafața utilităților	...



**LEGENDA**

- Linie de construcție
- Linie de amenajare
- Linie de servitute
- Linie de proprietate
- Linie de drum
- Linie de apă
- Linie de canalizare
- Linie de gaze
- Linie de electricitate
- Linie de telefon
- Linie de internet
- Linie de apă caldă
- Linie de apă caldă centrală
- Linie de apă caldă individuală
- Linie de apă caldă geotermică
- Linie de apă caldă solară
- Linie de apă caldă aer condiționat
- Linie de apă caldă pompe de căldură
- Linie de apă caldă fotovoltaică
- Linie de apă caldă eoliană
- Linie de apă caldă hidroelectrică
- Linie de apă caldă nucleară
- Linie de apă caldă geotermică
- Linie de apă caldă solară
- Linie de apă caldă aer condiționat
- Linie de apă caldă pompe de căldură
- Linie de apă caldă fotovoltaică
- Linie de apă caldă eoliană
- Linie de apă caldă hidroelectrică
- Linie de apă caldă nucleară

Date tehnice	
Scara	1:1000
Proiectant	...
Verificator	...
Suprafața terenului	...
Suprafața construită	...
Suprafața utilităților	...

Date tehnice	
Scara	1:1000
Proiectant	...
Verificator	...
Suprafața terenului	...
Suprafața construită	...
Suprafața utilităților	...





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307518 Arad

Nr. cerere	51599
Ziua	08
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare  
100102801077



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:66819

Nr. topografic:1.30/1/2

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	307518	50.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>7702 / 06/05/2004</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2196/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ECOSYSTEME SRL, CIF:9387386 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66819)	A1 / B.6
<b>77382 / 06/10/2008</b>		
Sentinta Civila nr. 6133/2005;		
B3	In baza sentintei civile nr.6133/2005 din dos.nr.3986/2005 a Judecatoriei Arad, a deciziei civile nr.85/A din dos.nr.1158/A/2006 a Tribunalului Arad si a documentatiilor anexate, in favoarea imobilului de sub A1 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere cu piciorul si masina asupra parcelei cu nr.top.nou format 1.30/1/1/2 din CF 66964 Arad-propr.Parohiei Ortodoxe Micalaca Veche OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66819)	A1
<b>59174 / 14/06/2017</b>		
Act Notarial nr. 891, din 12/06/2017 emis de NOTINGHER TEODORA;		
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, inchiriere, dezmembrare si grevare in favoarea MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	A1
<b>14493 / 11/02/2020</b>		
Act Notarial nr. 162, din 10/02/2020 emis de NP NOTINGHER TEODORA;		
B10	se noteaza interdictiile de instrainare, inchiriere, dezmembrare si grevare, in favoarea MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>59174 / 14/06/2017</b>		
Act Notarial nr. 891, din 12/06/2017 emis de NOTINGHER TEODORA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2091541 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, 1) DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	A1



## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro)



**Arhitect Șef**  
**Direcția Construcției și Dezvoltare Urbană**  
**Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente**

Nr. ad 46556/A5/ 28.06.2023

Către,

**Beneficiar:** SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA,  
PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE

**Proiectant:** SC POWER ON SOLUTIONS SRL

**Adresă:** jud. Timiș, Mun. Timișoara, str. Gavril Musicescu, nr. 26, sc. C, ap. 1

e-mail: [office@power-on.ro](mailto:office@power-on.ro)

Ca urmare a adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 46556/31.05.2023, referitor la documentația de urbanism PUZ și RLU - „Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10” având amplasamentul în cartierul Micălaca, str. Podgoriei nr. FN, jud. Arad, identificat în CF nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 vă comunicăm că documentația a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și soluția prezentată de dvs. necesită completări în vederea emiterii Avizului Arhitect Șef :

- Acordul Băncii Alpha Bank Romania S.A. pentru terenul identificat în CF . nr. 359705.
- Acordul Statului Român reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, Agenția Națională de Administrare Fiscală, Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara-Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș pentru terenul identificat în CF . nr. 307518.

Exemplarul se va depune în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism și va conține întregul proiect 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.

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

**Arhitect Șef,**  
arch. Emilia Ștefănescu

	Funcția	Nume prenume	atura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Sandra Dinulescu		27 IUN. 2023
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvan		27.06.2023



ALPHA BANK

DI. Trif Raul-Ciprian  
STR. Privighetoarei, Nr.2A, Arad

Arad, 14.07.2023  
Nr.iesire: 678

Stimate dle. Trif Raul-Ciprian,

Spre stiinta: CONSILIUL LOCAL AL LOCALITATII ARAD, JUDETUL ARAD

Prin prezenta, Agentia Piata Uta, Arad, in numele si pe seama ALPHA BANK ROMANIA SA, cu sediul in Cladirea Platinum Business & Convention Center, Șos. București-Ploiești, nr. 172-176, etaj 4, sectorul 1, București, România, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J40/28415/1993, capital social subscris si varsat 958.811.443, 20 RON, inregistrata in Registrul institutiilor de credit al Bancii Nationale a Romaniei sub nr. RB-PJR-40-022 din data de 18.02.1999, cod unic 5062063, reprezentata prin Buzuriu Claudia-Coordonator Servicii Clienti] și [Nedela Costela Cristina-Manager Relatii Clienti Retail], in calitate de CREDITOR,

in urma solicitarii formulate de dl. Trif Raul-Ciprian, din data de 05.07.2023, suntem de acord realizare PUZ cu privire la imobilul situat in Arad, str Pastorului, nr 10, jud Arad, constand in teren intravilan, categoria curti-constructii, in suprafata de 1.454 mp si constructiile edificate pe acesta, C1- casa P, cu suprafata construita la sol de 78 mp si suprafata construita desfasurata de 78 mp; C2 – anexa P, cu suprafata construita la sol de 60 mp si suprafata construita desfasurata de 60 mp; C3 – anexa P, cu suprafata construita la sol de 20 mp si suprafata construita desfasurata de 20 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 359705 Arad, avand nr. Cadastral 359705, 359705-C1, 359705-C2 si 359705-C3, proprietatea lui Trif Raul-Ciprian, si Trif Fulvia-Olimpia.

Mentionam ca imobilul descris anterior este grevat de o ipoteca imobiliara, precum si de interdictia de instrainare si de grevare cu sarcini, constituite in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA si intabulate prin incheierea numarul 153390 din data de 19.12.2022, sarcini care nu vor fi afectate de prezentul acord.

Prezentul acord nu constituie si nu va fi interpretat ca o renuntare partiala/totala la garantia(ile) sus-mentionata(e) ori in ceea ce priveste inscrierea acestora in Cartea Funciara.

Cu stima,

 **BUZURIU CLAUDIA**  
Coordonator Servicii Clienti



NA  
Retail

ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
Agenția PIAȚA UTA, Arad  
Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 60-76, sc.B,ap.17 Arad, Jud.Arad, cod poștal 310350

Tel.: (004 021) 455 6231  
Fax: : (0257) 274 400  
E-mail: arb@alphabank.ro

Sediul: Clădirea Platinum Business & Convention Center, Șos. București-Ploiești nr. 172-176, etaj 4, 015016, sectorul 1, București, România.  
Tel.: (004 021) 455 9999; Fax: (004 021) 231 6570  
Cod Unic de Inregistrare: 5062063, Atribut Fiscal: RO, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/28415/1993,  
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/28415/1993, RB-PJR-40-022/1999,  
Capital social subscris și vărsat: 958.811.443,20 RON reprezentând: 32.999.990 USD, 624.653.521,60 RON și 65.999.976,88 EUR



# MINISTERUL FINANTELOR

Agencia Națională de Administrare Fiscală  
Direcția Generală Regională a Finanțelor  
Publice Timișoara



Direcția Generală Regională  
a Finanțelor Publice - Timișoara  
Signature valid

Digitally signed by Ministerul  
Finanțelor Publice  
Date: 2023.07.01 12:05:57 EEST  
Reason: Document MFP

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș  
Serviciul Colectare Executare Silită Persoane Juridice

**ECOSYSTEME SRL**

Timișoara, Cal. Buziașului, Nr.16A

Nr. 11018 / 10 IUL. 2023

Referitor la adresa dvs. înregistrată la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș prin Spațiu Privat Virtual cu nr. 25269682023/05.07.2023 prin care Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Arad vă solicită prin adresa nr. 46556/A5/28.06.2023 să completați documentația de urbanism PUZ și RLU cu acordul nostru pentru terenul identificat în CF 307518 Arad, vă comunicăm că suntem de acord cu construirea de locuințe individuale împreună cu schimbarea de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul reprezentând teren intravilan situat în Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 307518 Arad, proprietatea dvs., asupra căruia Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș are instituit sechestrul prin PV nr. 2953/07.06.2022 și ipotecă imobiliară prin Contractele de ipotecă nr. 891/12.06.2017 și nr. 162/10.02.2020, cu condiția menținerii dreptului de ipotecă legală pentru sumele de 5113710 lei, 2091541 lei și 382191 lei în favoarea Administrației Finanțelor Publice a Județului Timiș asupra tuturor Cărților Funciare rezultate, inclusiv asupra Cărții Funciare nr. 307518 Arad.

Cu deosebită considerație,

**Alin VUC**

**Șef Administrație Adj-Colătare P.J.**

300081, Timișoara, str. Gheorghe Lazăr nr. 98  
Tel/Fax: 0256259410/0256499220  
E-mail: [Registratura.AJFP.TIA@anaf.ro](mailto:Registratura.AJFP.TIA@anaf.ro)  
<https://www.anaf.ro/asistpublic/>  
[www.anaf.ro/anaf/internet/Timisoara](http://www.anaf.ro/anaf/internet/Timisoara)

**AVIZE PUZ schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru  
imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10**

Nr. Crt.	Institutie	Nr. Inregistrare
1.	Aviz de Oportunitate	16 din 04.05.2022
2.	Protectia mediului	19004 din 15.12.2022
3.	Compania de apa Arad SA	9606 din 27.05.2022
4.	E-distributie Banat	10215457 din 28.06.2022
5.	Deigaz grid SA	213948896 din 17.10.2022
6.	Orange Romania Communications SA	100/05/02/02/01/03/B/AD/1238 din 18.08.2022
7.	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad – Securitate la incendiu	4720858 din 18.08.2022
8.	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad – Protectie Civila	4720859 din 18.08.2022
9.	Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad	369 din 12.08.2022
10.	Autoritatea Aeronautica Civila Romana	32583 din 19.01.2023
11.	Inspectoratul de Politie Judetean Arad Serviciul Rutier	139347 din 16.09.2022
12.	Avizul de principiu Directia Edilitara – Serviciul intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre	33332/Z1/02.05.2023
13.	Comisia de sistematizare a circulatiei	19815/Z1/12.04.2023
14.	RUR	1033674 din 12.05.2023





Ca urmare a cererilor adresate de către SC ECOSISTEME SI ... TIMIȘ,  
municipiul TIMIȘOARA, Calea BUZIAȘULUI, nr. 16A, înregistrat cu nr. 51145 ... 30.06.2021,  
70211 din 10.09.2021 și 18682 din 10.03.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001  
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
Nr. ...16... din ...04 MAI 2022...

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Construire  
locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă  
servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru  
imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10", amplasament Municipiul Arad, cartier Micălaca, str.  
PODGORIEI nr. FN, jud. Arad, pe parcelele identificate în extrasul C.F. nr. 317853, 307518, 311087,  
323240, 359705 – Arad, cu o suprafață totală de 60.066 mp (60.954 mp).

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

- la nord: teren proprietate privată, linia CFR, cale ferată, teren identificat în C.F. nr. 339011 Arad;
- la vest: terenuri proprietăți private – case fund de lot P/P+M/P+1E; împreună cu terenul identificat în CF. nr. 359705 (str. Păstorului, nr. 10)
- la est: teren proprietate publică, drum- Str. Lămâiței
- la sud: terenuri proprietăți private – case P/P+M/P+1E- fund de lot

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

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

- **funcțiuni existente:** conform UTR nr. 28 din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018:

- folosință actuală: proprietate privată, intravilan:

CF. nr. 317853 Arad - arabil

CF. nr. 307518 Arad - arabil

CF. nr. 311087 Arad - arabil

CF. nr. 323240 Arad - arabil

CF. nr. 359705 Arad – curți, construcții

- destinația stabilită prin P.U.G. în UTR nr. 28 – LMu28g – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;

- **funcțiuni propuse:** locuire individuală și funcțiuni complementare.

**3. Indicatori urbanistici:**

**Zona locuințe individuale- izolate, cuplate și înșiruite:**

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

C.U.T. maxim propus = 1,2

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M/ER, cu înălțime maximă de 10,5 m la coamă.

**Zona de servicii/comerț/dotări:**

P.O.T maxim propus = 60,00%

C.U.T. maxim propus = 1,5

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M/ER, cu înălțime maximă de 10,5 m la coamă.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform **Certificatului de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021** și a **Certificatului de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021**.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 22.03.2022.

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

- accesul auto/pietonal la incintă dinspre Est se va realiza prin străzile existente str. Podgoriei și str. Amurg.
- accesul auto/pietonal la incintă dinspre Vest se va realiza prin strada nou creată, perpendiculară pe str. Păstorului.
- 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;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

**5. Capacitățile de transport admise:**

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

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

\*Cele specificate prin **Certificatul de urbanism nr. 795 din 23.04.2021** și **Certificatul de urbanism nr. 1570 din 11.08.2021**

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

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

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

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

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

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

Prezentul aviz emis în vederea **construirii de locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite și funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10** este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 1570 din 11.08.2021** și a **Certificatului de urbanism nr. 795 din 23.04.2021**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 22.03.2022**.

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

**ARHITECT ȘEF**  
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/DS/SR  
D.M.A.

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

- P.U.Z. și R.L.U.- "Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10"
- Amplasament - Municipiul Arad, cartier Micălaca, str. PODGORIEI nr. FN, jud. Arad, pe parcelele identificate în extrasul C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 – Arad, cu o suprafață totală de 60.066 mp (60.954 mp).
- Beneficiar : SC ECOSYSTEME SRL
- Proiectant – SC POWER ON SOLUTION SRL, proiect nr.07/2021, 20a/2021

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. 51145/30.06.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe sit-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 09.08.2021-19.08.2021, 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 09.08.2021 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile 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 13.07.2021

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către dl.arh.Botoș Adalbert în data de 10.08.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.63341/17.08.2021 dl.Doboreanu Dan reprezentant al unui număr de 136 semnatori din anexa nr.1 atașată, ne comunică următoarele:

"Referitor la INOPORTUNITATEA investiției constând în „PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări” în zona UTR 28, LMr28c, subzona L1d din Cartierul Micalaca

Subsemnații, identificați prin tabelul anexat prezentului document (Anexa nr.1), în urma parcurgerii documentației puse la dispoziție prin Panoul de informare montat pe strada Podgoriei, a documentației publicată pe pagina de internet a Primăriei Arad, a documentației fizice care s-a putut consulta la Primăria Arad, camera 49, a P.U.G. și R.L.U. Arad, PMU Arad, a datelor statistice oficiale legate de evoluția demografică și economică a Municipiului Arad, a legislației din domeniul construcțiilor și amenajărilor teritoriale, a Regulilor privind

stabilirea Categoriei de Importanță a Clădirilor, a Regulilor privind acordarea Puctajului Verde zonelor propuse pentru amenajări teritoriale, soluțiile date de Primaria Arad în alte cazuri similare (str.Zoe din aceeași zonă) ș.a., formulăm prezentul: M E M O R I U prin care vă solicităm sa apreciați că INOPORTUNA investiția astfel cum a fost propusă prin Memoriul de prezentare a Studiului de oportunitate (denumit în continuare, pe parcursul documentului, "STUDIU"), întocmit de SC Power On Solution SRL pentru elaborarea "PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări", la inițiativa Dlui. Ispas Claudiu Daniel, reprezentant al SC ECOSYSTEME SRL, înregistrat la Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente sub numărul: 51145/30.06.2021 și al cărui beneficiari sunt: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE, SC ECOSYSTEME SRL, MIHUT OTILIA.

În atare context, vă solicităm să impuneți investitorilor implementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, case familiale pe lot, cu sau fără servicii complementare cu regim de înălțime mediu P+M, maxim P+1E, cu POT max/lot= 40%; CUT max/lot: 1,05, cu H max. cornișă = 8 m, H max. la coamă = 10 și cu respectarea tuturor retragerilor limitelor de construire evidențiate în planșa de mobilare urbanistică (limitele fiind diferite de cele evidențiate în planșa de reglementări urbanistice).

#### M O T I V E

Prin memoriul de prezentare al studiului se propune realizarea unei investiții constând în "Locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări" pe terenurile proprietate privată a societății ECOSYSTEME SRL și a Parohiei Ortodoxe Micalaca Veche (CF 317853, 307518 și 311087) și realizarea unei străzi de acces auto și pietonal pentru investiția propusă pe terenul proprietatea numitei Mihut Otilia (CF 318021).

Prin urmare, în prezentul memoriu, inoportunitatea investiției va fi analizată atât prin prisma investiției propuse constând în realizarea unor locuințe colective de către Beneficiarul PUZ-ului, cât și prin prisma realizării unei străzi de acces auto și pietonal pentru investiția propusă, în final urmând a puncta câteva observații referitoare la datele care stau la baza documentației privind studiul de oportunitate și la investitorul principal SC ECOSYSTEME SRL.

#### I. INVESTITIA CONSTÂND ÎN CONSTRUIREA UNOR "LOCUINTE COLECTIVE" (SAU BLOCURI ÎNTRE CASE!) ESTE INOPORTUNĂ.

Așa cum este menționat în STUDIU, terenul studiat în vederea întocmirii PUZ este inclus în UTR 28, LMr28c (subzona predominant rezidențială) are utilizări premise:

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădiri existente
- se va autoriza construcția clădirilor de locuințe, execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonelor de locuit (spații comerciale și prestări servicii);

Conform "Propunerii urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014", cap. 2.2 din STUDIU, pg. 3 se precizează:

„Suprafața de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se afla în subzona L1d – „Subzona de dezvoltare a locuințelor individuale” și se învecinează la:

- Vest și la Sud cu terenuri proprietate privată edificate cu case unifamiliale în regim de înălțime P și P+1E
- la Nord cu o zonă industrială, circulații rutiere str. Pescarilor și circulații CFR
- la Est terenul studiat se învecinează cu str. Lămâiței, strada neasfaltată care, deși nu se mai menționează în memoriul de prezentare al studiului, pe latura Estică are edificate case unifamiliale în regim de înălțime P și P+M aflate pe terenuri proprietate privată.

În atare context, propunerea investitorului de a dezvolta un ansamblu rezidențial cu locuințe colective, cu regim de înălțime P+2E, P+2E+M și P+3E+M, mult peste media regimului de înălțime prezentat de zona studiată, nu poate fi considerată oportună. În mod cert, implementarea planului propus va genera disfuncționalități majore în zona rezidențială existentă, alcătuită exclusiv din locuințe individuale, case pe lot, aflate în proprietate privată.

Din acest motiv ne exprimăm dezacordul privind implementarea planului propus pentru Locuințe Colective și solicităm Primăriei Municipiului Arad să impună investitorilor implementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, case familiale pe lot, cu sau fără

servicii complementare cu regim de înălțime mediu P+M, maxim P+IE și cu respectarea tuturor retragerilor limitelor de construire evidențiate în planșa de mobilare urbanistică (limitele fiind diferite de cele evidențiate în planșa de reglementări urbanistice).

În plus, doar astfel se va putea respecta caracterul urbanistic existent al zonei, indicatorii urbanistici prevăzuți în Regulamentul General de Urbanism pentru această categorie funcțională fiind – POT maxim 40% și CUT 0,8 maxim 1,00.

În concluzie, considerăm inoportuna realizarea unui PUZ care are drept scop schimbarea destinației acestei zone rezidențiale dintr-o zonă în care sunt edificate exclusiv case unifamiliale în regim de înălțime P și P+IE, și cu privire la care în PUG Arad și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL 502/2018, sunt permise doar “construcția clădirilor de locuințe, execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonelor de locuit (spații comerciale și prestări servicii)”, într-o zonă în care va predomina construcția de “Locuințe Colective”.

În susținerea celor menționate mai sus aducem următoarele argumente:

1. Construcția de locuințe colective (blocuri între case) nu prezintă doar o problemă de infrastructură, ci și o problemă de calitate a locuirii, reprezentând un act care poate distruge coerența unei zone, dar și a țesutului social al acesteia.

Astfel, o asemenea acțiune poate conduce la o stare de dezorientare și nesiguranță în ceea ce privește investițiile făcute de către oricare din cetățenii municipiului în achiziția de terenuri, construcția de case unifamiliale și amenajare a grădinilor ca suprafețe verzi integrate în volumul total de suprafețe verzi ale Municipiului Arad.

2. Pe de altă parte, când facem o analiză a unei zone de locuit, în vederea densificării ei trebuie să luăm în calcul nu numai elementele de tipul înălțimea și forma clădirilor, amenajarea spațiilor verzi, ci și procentul de creștere al populației în zona respectivă raportat la:

- Efectele financiare asupra bugetului local – menționăm faptul că raportul dintre impozitele și taxele plătite la bugetul local de către un proprietar din zona studiată față de un proprietar de apartament de 2 camere aflat în zona centrală a orașului este de cca 10 la 1.

- Infrastructură și existența utilităților, precum și la capacitatea acestora de a absorbi noile necesități (se cunosc deja problemele privind canalizarea menajera și pluvială existentă în zonă).

- Mobilitatea zonală - în special problemele generate prin deschiderea traficului dinspre și înspre șoseaua de centură care conduce în anumite momente ale zilei la blocarea circulației pe străzile Păstorului, Lipovei, Argeșului și la imposibilitatea proprietarilor de a ieși/intra din/in respectivele proprietăți.

- Numărul spațiilor de parcare noi create corelat cu numărul de spații noi de locuit și raportat la situația concretă din teren și la elementele statistice legate de numărul de autovehicule deținute în medie de o familie care poate ocupa un spațiu de locuit.

- Dotările social-culturale și de deservire ale zonei (creșe, grădinițe, școli etc.)

- Infrastructura necesară intervențiilor în caz de incendiu

- Punctajul verde al zonei

- Și nu în ultimul rând: protecția fondului construit care trebuie să asigure păstrarea calității vieții și a caracterului specific zonal prin:

- Protecția curților și grădinilor.

- Creșterea controlată în înălțime.

- Densificarea într-un mod integrat corelată cu specificul zonei;

În concret nu există nici un studiu de fezabilitate, de oportunitate sau orice altfel de studiu care să indice necesitatea, oportunitatea sau/și eficiența economică a transformării acestei zone dintr-o zonă predominant rezidențială de dezvoltare a locuințelor individuale, așa cum este ea definită în PUG Arad, aprobat prin HCL 502/2018 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, într-o zonă cu “locuințe colective”.

II. INVESTIȚIA CONSTĂND ÎN CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE (CĂTRE STRADA PĂSTORULUI) ȘI CĂILE DE ACCES ÎN ZONĂ NU ESTE OPORTUNĂ.



În primul rând, construirea unui nou acces în zonă este determinată de faptul că, la acest moment, "terenul nu dispune de străzi de acces care să poată susține dezvoltarea dorită de către beneficiar" (a se vedea cap. 2.6. din memoriul de oportunitate).

Altfel spus, construcția acestei noi căi de acces a rezultat ca urmare a dorinței investitorului de a dezvolta o zonă de locuințe colective cu înălțime P+2E, P+2E+M și P+3E+M și nu o zonă de locuințe individuale, case familiale pe lot, în regim de înălțime mediu P+M, maxim P+I+M.

Propunerea investitorului nu are ca scop crearea unei populații mai dense, ci generarea unui profit cât mai generos întrucât în zonă se poate realiza atât o densificare a populației, cât și o regenerare urbană prin construirea unor locuințe, NU colective, ci individuale care, mai cu seamă, nu ar supraaglomera și suprapopula zona rezidențială cu construcții exclusiv de tip locuințe individuale. În mod cert, investiția astfel propusă creează un real disconfort și dezechilibru pentru locuitorii din zona studiată care, de-a lungul timpului, au realizat construcții exclusiv de tip unifamilial, individual, cu scopul de a se bucura de toate beneficiile pe care le prezintă un cartier rezidențial cu acest tip de construcții, case pe lot.

În consecință, se poate conchide faptul că dezvoltarea zonei prin menținerea exclusiv a tipului de construcție - locuință unifamilială, individuală, nu va necesita realizarea unei căi de acces suplimentare întrucât accesul la o presupusă zonă rezidențială exclusiv cu locuințe unifamiliale va fi asigurat prin prelungirea străzii Podgoriei, asfaltarea străzii Lămâiței și unirea acestora cu strada Amurgului, această infrastructură rutieră asigurând accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor în condițiile explicit menționate în Regulamentul General de Urbanism, capitolul 4.11. - Accese carosabile, Pct.4.11.1, 4.11.2.

Pe de altă parte, în zona studiată nu este oportună sub nici o formă înființarea unei noi căi de acces dinspre strada Păstorului având în vedere următoarele aspecte:

În primul rând, se impune a fi menționat faptul că în prezent traficul de pe strada Păstorului este supraaglomerat ca urmare a deschiderii circulației către și dinspre Centura de Vest a Aradului, în orele de vârf fiind supraaglomerate chiar și străzile Argeș, Zefir și Lipovei, creându-se astfel chiar și un punct de blocare rutiera la trecerea de nivel cu calea ferată.

Prin urmare, oportunitatea privind crearea unei noi linii stradale care să lege strada Păstorului de zona în care se dorește a se face investiția trebuie privită în primul rând din perspectiva impactului asupra mobilității zonale. Astfel, amplasamentul acestei linii stradale care are rolul de a uni infrastructura stradală existentă pe străzile Păstorului și Argeș cu zona în care se dorește a se face investiția NU trebuie privită doar din prisma investitorului, cum se propune în STUDIU, ci și din prisma eficienței amplasării ei corelate cu faptul că pe sub noua linie stradală ar trebui să treacă majoritatea utilităților necesare pentru viitoarea investiție, dar și majoritatea populației creată de investiție. Altfel spus, trebuie pus în balanță dacă este justificată transformarea unei parcele cu categorie de folosință curți construcții într-o parcelă cu categorie de folosință drum, exclusiv în interesul investitorului particular al cărui scop este acela de a genera profit cât mai mare, în contextul în care această nouă infrastructură stradală va conduce, NU la descongestionarea și fluidizarea traficului ci, raportat la creșterea densității populației (aproximativ 500 de apartamente X cel puțin 2 locuitori/apartament = 1000 persoane => cca. 750 de autoturisme noi în zona studiată raportat la faptul că în prezent marja este de aproximativ 1,5 autoturisme la 1 apartament), la blocaje rutiere și supraaglomerare.

Pe de altă parte, acest trafic deja supraaglomerat reprezintă pentru locuitorii străzii Păstorului o sursă mare de poluare din toate punctele de vedere (noxe, zgomot etc.). Adăugarea unui număr suplimentar de automobile la acest trafic existent nu face altceva decât să creeze o "linie roșie" de trafic pe toate străzile mai sus menționate, cât și pe cele de pe cealaltă parte a liniei ferate.

Pentru aceste considerente, apreciem că înființarea unei noi străzi care să unească strada Păstorului de investiția propusă va produce disfuncționalități majore nu doar în zonă, ci în întreg cartierul, ambuteiajele ajungând să afecteze inclusiv Calea Radnei, artera deosebit de aglomerată.

În ceea ce privește porțiunea străzii Amurg, aflată între strada Crizantemelor și strada Lămâitei, notată în planul propus la secțiunea "circulației carosabile existente", în fapt aceasta NU EXISTĂ. Mai mult decât atât, str. Amurg, menționată ca și strada având 2 benzi de circulație este în fapt o stradă cu o singură bandă de circulație care deservește în prezent un număr limitat de locuințe, mai precis 11 imobile construite exclusiv pe loturi individuale – lățimea carosabilului fiind de 4,23 metri.

Cu privire la str. Podgoriei, aceasta este o stradă cu un prospect îngust, realizată cu carosabilul cu o bandă de circulație, care se îngustează și mai mult la intersecția cu str. Prutului făcând imposibilă trecerea a două autovehicule în același timp. Lățimea carosabilului este de 1 bandă de dimensiunea 3,22 m., iar distanța dintre fronturile construite, la intersecția cu strada Prutului este de 4,90 m. Acest fapt face total inoportună propunerea, la acest moment, a străzii Podgoriei ca și acces principal înspre noul cartier rezidențial cu locuințe, propus la acest moment, a fi colective, strada având un prospect mult prea mic pentru numărul de autovehicule suplimentar generat de noul cartier, fiind necesară lărgirea acestei străzi pe toată lungimea ei, ceea ce poate afecta inclusiv dreptul de proprietate al proprietarilor de imobile de pe strada Podgoriei.

În plus str. Prutului va trebui să preia și traficul care se va genera odată cu finalizarea investițiilor de pe str. Zoe.

Nu în ultimul rând, pe toate aceste străzi aflate în zona studiată, datorită gabaritului și caracterului rezidențial al zonei se impun măsuri administrative de limitare a vitezei și a tonajului vehiculelor în zonă.

*In acest context, trebuie amintit că, PUG Arad 2014 care a stat la baza întocmirii Planului de Mobilitate Urbană Durabilă. PMUD arată foarte clar care sunt disfuncționalitățile în zonă și care sunt necesitățile din punctul de vedere al PMUD.*

Confruntarea propunerilor PUZ cu concluziile PMUD ar fi benefică și ar clarifica multe din implicațiile unei asemenea investiții în această zonă. PMUD arată care este distribuția de trafic de autoturisme în zonă la ora de vârf, datele privind volumele de trafic pe Calea Radnei și B-dul Iuliu Maniu, inclusiv raportul Debit/Capacitate de trafic preconizat în scenariul de bază 2015. Din acest studiu reiese foarte clar că un plus de minim 750 de autoturisme (în cazul în care se ține cont doar de riverani și de faptul că media de posesie autoturisme/familie este de 1,5) ar duce la probleme majore de trafic.

De asemenea, mărirea traficului în zonă cu un număr semnificativ de autovehicule are un impact major și asupra mediului. Din acest punct de vedere, STUDIUL nu menționează în nici un fel aceste implicații, cu toate că PMUD arată o contribuție a autovehiculelor la totalul emisiilor deversate în atmosfera de 50% din totalul emisiilor deversate în atmosfera. În acest sens, conform PMUD, a "Planurilor de Acțiune pentru municipiul Arad" și a "Hartilor de zgomot" publicate pe site-ul Primăriei Arad, poluarea fonică în zona străzii Podgoriei este cuprinsă între 30,0dB-35,00dB spre deosebire de zona cartierului Miorița, zona de locuințe colective unde este mult mai mare de 60,0dB-70dB (acest nivel de zgomot nu implică Calea Radnei sau B-dul Iuliu Maniu unde nivelul de zgomot este cu mult mai mare). În atare context, s-ar fi impus ca STUDIUL să cuprindă și detalii referitoare la poluarea fonică mai cu seamă că o asemenea investiție va genera un trafic suplimentar într-o zonă deja supraaglomerată.

Cu toate acestea, nu doar traficul rutier ar fi conturbat, ci și transportul în comun care în acest caz ar trebui să deservească un plus de cel puțin 2000 de locuitori, cu tot ce implică acest fapt: mărirea frecvenței orare, mărirea numărului de mijloace de transport, costuri pentru acoperirea unor gratuități (ex: pensionari, elevi, etc.).

Din oricare punct de vedere am privi lucrurile, o edificare cu locuințe colective a zonei studiate va crea inevitabil probleme de trafic și de mediu, motiv pentru care dorim să subliniem din nou INOPORTUNITATEA implementării proiectului în forma propusă și aducerea lui la forma de "locuințe unifamiliale cu care individuale pe lot", cu regim de înălțime maxim P+1E, cu POT max/lot= 40%; CUT max/lot: 1,05, cu H max. cornișă = 8 m, H max la coamă= 10, care să minimizeze cât mai mult posibil efectele negative pe care acesta investiție le va genera.



### III. ASPECTE PRIVITOARE LA DATELE CARE STAU LA BAZA DOCUMENTAȚIE ÎN ANSAMBLUL SĂU.

În primul rând, se impune a fi menționat faptul că planul nu este realizat pe suport ridicare topografică actualizat la zi și nu include construcții existente, (realizate cu ani în urmă, cele de data recentă cu atât mai puțin!), rețele edilitare și utilități existente, precum nici numerele de casa corecte din zonă.

Acest plan nu conține informații privind gabaritele străzilor existente adiacente din zonă, subdimensionate în prezent chiar și pentru necesitățile actuale ale zonei, în schimb propune o soluție de edificare stradală justificată doar în raport cu investiția, fără nici o bază documentară și fără nici o legătură cu situația concretă din teren sau cu problemele reale din zonă privind mobilitatea.

Acest plan nu conține informațiile necesare privind capacitățile actuale și traseele de utilități existente în zonă, acestea fiind, de asemenea, subdimensionate chiar și pentru necesitățile actuale

În plus, în Studiu, nu sunt precizate elementele caracteristice ale unui studiu de oportunitate, precizate în cuprinsul art. 32 alin. 3 și 4 din Legea 350/2001:

- capacitățile funcționale ale investiției – numărul maxim de apartamente propus;

Așadar, pe baza planurilor prezentate se poate trage concluzia ca numărul de apartamente care se doresc a fi realizate este între 600 și 700 de unități, repartizate în 36 de imobile (blocuri). La acestea se adaugă cele două zone de servicii, nedefinite de asemenea, pentru care totuși sunt alocate 65 de locuri de parcare.

- capacitățile de transport prognozate, respectiv maxim admise, inclusiv pe perioada de execuție – transport greu, transporturi speciale, utilaje folosite, etc.;

- capacitățile rețelelor de utilități propuse și traseul acestora până la punctele de racord propuse;

- modul de racordare al rețelelor de utilități propuse cu cele existente și punctele de racord/branșare posibile;

În mod eronat, în documentația prezentată se menționează faptul că zona beneficiază de toate utilitățile, iar terenul în cauză de unele utilități.

În prezent rețeaua de canalizare există doar pe strada Podgoriei și strada Amurg. „Există” este un fel de a spune, deoarece aici sunt poziționate capetele de rețea cu dimensiune foarte mică – 150 – 200 mm și poziționate la o adâncime mică, peste limita de îngheț – 50 – 60 cm. adâncime, la baza canalului față de nivelul carosabil. Este imposibilă racordarea unor noi consumatori la aceasta rețea.

Această situație impune refacerea de către autoritatea publică a rețelei de canalizare pe toată zona cuprinsă între străzile Păstorului – Argeș – Lipovei și Prutului (inclusiv Podgoriei, Crizantemelor, Caraiman și Amurg), până la Calea Radnei.

În atare context, soluția realizării rețelei de canalizare menajeră trebuie studiată și consultată cu Regia Autonomă de Apă Canal încă din această fază a planului, singura instituție care gestionează baza de date a rețelelor deja existente în zonă și care deține datele tehnice referitoare la tipul și capacitățile rețelelor de canalizare, dar este necesară soluționarea rețelei de canalizare, în opinia noastră, până la strada Lipovei și mai departe.

- măsuri pentru protecția mediului raportate la dezvoltarea propusă;

Referitor la eventualitatea unor măsuri specifice de protecția mediului, menționăm că terenul propus pentru reglementare este neîntreținut de aproximativ 31 de ani. În acest timp, pe amplasamentul propus s-a dezvoltat o vegetație și fauna specifică de câmpie naturală, cu plante și animale mici, respectiv păsări pentru care aceasta zonă a devenit un habitat natural. Această situație trebuie studiată și luate măsurile necesare pentru protejarea speciilor eventual aflate în pericol.

În acest areal au fost observate următoarele specii de animale: popândăi de câmp, arici, iepuri, șopârle, lilieci, diferite tipuri de broaște dar și păsări, cum ar fi fazani, rate sălbatice, rândunele și berze, chiar și păsări prădătoare, de zi sau de noapte – specii de ulii, respectiv specii de bufnite.

- suprafețe pentru spații verzi și agrement;

Zonele de spatii verzi propuse par insuficiente, suprafața propusa nu este susținută de calcule justificative, iar amplasamentul lor în cadrul ansamblului ne duce către concluzia ca sunt destinate doar viitorilor rezidenți, nu și celor existenți în zona.

- NU sunt precizate termenele propuse pentru realizarea planului.

Termenele de execuție trebuie limitate la o perioadă de timp determinată, asumată având în vedere disconfortul creat de lucrările de execuție care se vor întinde pe ... zeci de ani?

Cu alte cuvinte, memoriul de prezentare nu cuprinde o etapizare concretă a investițiilor cu informații punctuale și termene exacte până la care investitorul se obligă să ducă la bun sfârșit investiția.

În lipsa acestui plan de acțiune precis care să fie inclus în studiul de oportunitate, dezvoltatorul va putea chiar și abandona în viitor lucrările, situație în care nici investitorul principal, persoana juridică ECOSYSTEME SRL și nici administratorul acesteia nu vor putea fi trași la răspundere și nici obligați la respectarea celor asumate printr-un studiu de oportunitate lipsit de orice etape și termene.

În plus, nefinalizarea într-un timp util a investiției va duce în mod cert la distrugerea coerenței acestei zone, la pierderea țesutului social al acesteia, cu prețul dezorientării și nesiguranței, cu prețul degradării valorice și calitative a acestei zone și care în final va duce la exodul populației existente (oarecum forțată) în alte zone ale municipiului (unde de altfel ar putea avea parte de aceeași expunere ca și cea din situația de față dacă nu se iau în considerare argumentele noastre).

- NU sunt prezentate motivele sau calculele urbanistice, pe baza cărora este necesară „densificarea zonei”.

Sublinierea acestei ipoteze a dus probabil și la propunerea de funcțiuni pe terenurile din zona care nu aparțin proprietarului, proiectantul asumând și propuneri care nu fac obiectul STUDIULUI și, mai ales fără a avea acordul proprietarilor respectivi.

- NU sunt precizate (sau nu sunt realizate) studii de fundamentare care să conducă la necesitatea implementării acestui proiect în zona, precum:

- *studiu de mobilitate pe întreaga zonă;*
- *studiu privind impactul asupra zonei în urma implementării propunerilor-impact de mediu, impact social, demografic, asigurarea cu servicii de educație, servicii medicale, petrecerea timpului liber, agrement și sport, etc.;*
- *studiu de piață la nivelul municipiului Arad, din care să rezulte necesitatea construirii a unui nou cartier de locuințe colective – cu regim de înălțime mediu și peste cu mai multe mii de persoane, viitori rezidenți;*
- *studiu demografic al zonei ca o consecință a implementării planului;*
- *studiu din care să rezulte necesitățile specifice ale miilor de viitori rezidenți, grupele de vârstă, previziuni pentru numărul de copii și asigurarea serviciilor de îngrijire și educație ale acestora, previziuni pentru numărul de vârstnici și asigurarea serviciilor medicale și de îngrijire al acestora;*

Având în vedere cele expuse mai sus, vă solicităm să rețineți ca inoportună investiția în forma propusă întrucât trebuie avută în vedere o creștere calitativă a zonei de locuit și nu una exclusiv cantitativă care să genereze profit dezvoltatorului privat, fiind necesară o regenerare a zonei din punct de vedere urbanistic și nu doar o densificare a ei în termeni demografici.

#### IV. Pe scurt despre investitorul SC. ECOSYSTEME SRL

Luând în considerare rezultatele financiare ale Investitorului principal, respectiv “SC ECOSYSTEME SRL”, publicate în Monitorul Oficial al României și centralizate în tabelul din anexa nr.2, precum și faptul că mare parte a terenului este sub ipoteca în favoarea “ADMINISTRAȚIEI JUDEȚENE A FINANTELOR PUBLICE TIMIS”, ne exprimăm rezerva privind posibilitatea financiară a investitorului de a finaliza lucrările într-un timp cât mai scurt posibil.

Acest lucru va conduce în mod direct la un deranj prelungit al tuturor locuitorilor aflați în vecinătatea zonei de investiție, în special al celor care se afla în imediata vecinătate a

șantierului și al cailor de acces, respectiv cei ce locuiesc pe str. Păstorului la numerele 8 și 12, strada Podgoriei și Amurgului și toate celelalte cai de circulație rutiera din zona.

#### V. Concluzii:

Având în vedere caracterul exclusiv rezidențial cu locuințe individuale, existent al zonei, cu regimul mediu de înălțime existent – P, P+1E, căile de acces, posibilitățile de transport propriu sau urban (existent doar pe calea Radnei), situația rețelelor existente în zona, atât pe terenul propus pentru reglementare cât și în zona extinsă de studiu, vă solicităm să apreciați ca inoportună investiția astfel propusă prin studiul de oportunitate.

Prin urmare, propunem reconsiderarea planului și dezvoltarea unei zone rezidențiale de locuințe individuale, cu case pe lot în concordanță cu PUG aprobat și în concordanță cu tipologia de locuințe existente, caracteristică pentru această zonă a municipiului.

Amintim aici faptul că în toată Micalaca de nord, în arealul cuprins între Calea Radnei la sud, calea ferată la nord, Centura nord intersecție cu calea Radnei la est și calea Radnei la Uzina Electrică la vest, dar și în zona Micalaca Est, la est de strada Pășunii, respectiv la est de Cartierul de Blocuri Micalaca (definită ca o zonă compactă de locuințe colective existente), până la strada Digului nu există imobile cu locuințe colective.

Este de considerat și ipoteza realizării pe amplasamentul propus a unei zone de parc public, cu o suprafață mai mare decât zona verde propusă în Studiu, fie prin instituirea unui obiectiv de utilitate publică declarat în acest scop, fie prin bunăvoința investitorului care ar fi dispus la acest lucru în funcție de preluarea unei suprafețe de teren de către Primăria Arad în acest scop, în condițiile permise de legislația în vigoare.

Menționăm în acest sens că în zona rezidențială de locuințe individuale Micalaca Nord și Micalaca Est, definite cu limitele de mai sus nu există nici un parc public!”

Sesizarea a fost transmisă initiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 19.08.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.66225/30.08.2021 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Referitor la Sesizarea făcută de Dobreanu Dan domiciliat în Arad pe strada Pastorului la numărul 12, care a fost înregistrată cu numărul 63341 din 17.08.2021 de către Primăria Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente, menționăm următoarele: Investiția ‘PUZ Locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări’ amplasată în Arad pe strada Podgoriei CF 317853, CF 307518, CF 311087, (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2), CF 318024 (Top: 2655-2656/662.a.b/5=Micalaca) Arad, a fost proiectată pentru a întruni toate standardele impuse de legile Românești în vigoare, sintetizează studiile Uniunii Europene cu privire la generarea de noi spații destinate locuirii în Orașe pentru a ridica calitatea vieții din Municipiul Arad la standardele Europene de secol XXI. Prin crearea de străzi noi esențiale pentru trama existentă și prin păstrarea specificului zonei de case implementând locuire de tip condominiu (o clădire sau un complex de clădiri care conțin un număr de apartamente sau case deținute individual) în regim de înălțime ce crește gradual P+2E, P+2E+M, P+3E+M, această investiție respectă fondul construit existent și atinge nivelele de calitate impuse de lege.

1. Locuirea colectivă este procedeul de densificare a teritoriului care ne permite să creștem calitatea serviciilor oferite de mediul urban.

-Conform articolul D.2.2. din The New Leipzig Charter (care este tratatul de referință pe care se bazează în prezent toate politicile (legile) de Dezvoltare Urbana Europene) se arată că densificarea urbană sporește calitatea vieții prin minimizarea traficului creat de naveta locuința-loc de muncă, aducerea de funcțiuni cum ar fi educație, recreație, comerț și servicii în punctele cheie de Dezvoltare Urbana constituite de spațiile rămase încă libere în oraș.

Acest document accentuează combaterea răspândirii urbane în extravilan (în afara orașului) accentuând beneficiile la nivel de structură urbană (rețele și cai de acces) și socială a locuirii în locuințe pe care oamenii să și le permită financiar și promovează coeziunea socială și nediscriminatorie a cartierelor cu locuire mixtă.

Modul de organizare a cartierului Micalaca istoric încadrat în 1930 la categoria de

comuna de sine statatoare are un tesut urban rural (case individuale cu gradini agrare) beneficiaza in prezent de trama stradala si facilitate urbane si are potentialul de a se ridica la standardele de locuire Europene (Vezi articolul D.2.2. din The New Leipzig Charter)

2. Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata:

- ART 13(2) din Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata Asigurarea echiparii edilitare ‘Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.’ Capacitatea zonei va fi corelata cu necesarul de utilitati din zona in faza de proiectare/ avizare prin proiecte de socialitate.

- ANEXA 1: Amplasarea functiunii de locuit ‘Construcții de locuințe : Amplasament : se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).’

Mentionam ca Regulamentele in vigoare nu prevad incompatibilitatea implementarii de locuire colectiva in zone de locuire individuala.

- Numarul locurilor de parcare , atat supraterane cat si subterane este reglementat conform ANEXA 5 din Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata : Parcaje art. 5.11.1, si conform Normativ nr. P.132-93

- Art. 31 din Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata: Înălțimea construcțiilor :(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Concluzie : investitia ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ respecta legislatia in vigoare cu privire la regimul de inaltime crescand gradual regimul de inaltime cu maxim doua nivele fata de fondul construit de la P+1E+M (existent) la P+2E si apoi la P+3E+M. De asemenea isi propune sa restabileasca si sa revigoreze rețeaua de drumuri si infrastructura edilitara, asigurand numarul necesar de parcare in interiorul parcelor.

3. Mobilitate urbana Specificității PMUD: Investitia ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ sa aliniaza standardelor impuse astfel:

- Creaza o zona de locuit noua, in interiorul orasului Arad care va fi pozitionata la mica distanta de locurile de munca ale locuitorilor : diminuand astfel traficul si poluarea orasului;

- Aceasta pozitionare in interiorul orasului va permite unei mari parti din locuitorii noului cartier sa se deplaseze la munca folosind mijloace alternative: transport in comun, biciclete, trotinete electrice, sau folosind mersul pe jos situatie prevazuta de PMUD ca fiind optima;

- Noua investitie promoveaza o noua pista de biciclete;

- Reconstituete trama stradala pe zona studiata creand o directie diagonala de circulatie care scurteaza traseele din zona si imbunatateste accesibilitatea;

- Amplaseaza in cartierul Micalaca o zona de servicii si dotari astfel incat accesul la alimentatie, gradinita, medic de familie, farmacie... etc. sa se poata face fara autovehicul;

- Va crea locuire de tip modern care include deplasarea cu autovehicule electrice, acestea fiind promovate in cadrul investitiei prin locuri speciale de alimentare cu energie electrica.

Concluzie : toate aceste standarde Europene fiind atinse de imobile noi si eficiente duc in fapt la scaderea emisiilor de noxe, scaderea zgomotului din zona si constituie o noua bariera fonica pentru o parte din locuitori intre casele lor si Calea Ferata care in prezent emite 70-80 dB la trecerea trenurilor in zona.

4. Protectia mediului : conform DIRECTIVA 2014/52/UE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI din 16 aprilie 2014 de modificare a Directivei 2011/92/UE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, ART (9):

<<Masuri de protectia mediului Comunicarea Comisiei din 22 septembrie 2006 intitulată „Strategia tematică pentru protecția solului” și Foaia de parcurs către o Europă

eficientă din punctul de vedere al utilizării resurselor subliniază importanța utilizării durabile a solului și necesitatea de a abandona creșterea nedurabilă, în timp, a zonelor rezidențiale (ocuparea terenurilor). În plus, documentul final al Conferinței Națiunilor Unite privind dezvoltarea durabilă, desfășurată la Rio de Janeiro în perioada 20-22 iunie 2012, recunoaște importanța economică și socială a bunei gestionări a terenurilor, inclusiv a solului, precum și nevoia de măsuri urgente pentru oprirea degradării terenurilor. Prin urmare, proiectele publice și private ar trebui să ia în considerare și să limiteze impactul pe care îl au asupra terenurilor, în special în ceea ce privește ocuparea terenurilor, și asupra solului, care include impactul asupra materiei organice, eroziunea, tasarea și impermeabilizarea; planurile și politicile la nivel național, regional și local privind utilizarea adecvată a terenurilor sunt de asemenea relevante în această privință. >>

Concluzie : Dezvoltarea propusa ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ prevede densificarea zonelor Urbane pentu a preintampina o dezvoltare nedurabila in extravilanul orasului unde populatia nu dispune de retea rutiera, nu dispune de nici o utilitate publica iar retelele edilitare sunt inexistente. Densificarea Urbana este modul in care Autoritatea Europeana in domeniul Protectiei Mediului doreste sa salveze calitatea terenului agricol prin stoparea tendintei degradarii patrimoniului constituit de Parcele Agricole extravilane prin transformarea lor in parcele de locuit cerute de noile standarde sociale. In acest sens propunerea noastra raspunde PRO prezervare mediu, PRO utilizare de resurse existente si PRO conservarea energiei si sustenabilitate.

- Proiectul se incadreaza in categoria ‘Proiecte de dezvoltare Urbana’

- Nu apartine niciunei zone de protectie a faunei sau florei, iar punerea lui in practica se va reglementa de care Agentia pentru Protectia Mediului

5. Capacitatea Investitorului ECOSYSTEME: datele publice financiare nu fac obiectul planificarii urbane

6. Legea 350/2001:

- Capacitatile investitiei sunt indicate specific atat in partea scrisa cat si cea desenata in tabelele cu Indici Urbanistici si respectiv Regim de Construire.

- Echiparea edilitara este aratata in capitolul ‘Dezvoltarea echiparii edilitare’ (Memoriu de prezentare)

- Capacitatile de transport sunt analizate in aliniatul ‘Circulatia principala in zona’ (Memoriu de prezentare) Referitor la modul de prezente a proiectului mentionam: Desenul prezentat pe panou este o reprezentare grafica a propunerii de mobilare ce pastreaza limite, gabarite, aliniamente, regim de inaltime conform plansei de reglementari depuse pentru Avizul de Oportunitate. Aceasta reprezentare este imbunatatita vizual si prezinta suplimentar efectele pe care investitia propusa le-ar putea determina in zona in urma implementarii. De asemenea explicarea solutiei contine 2 imagini 3D.

- Planul Urbanistic Zonal ia in calcul la nivel de propunere dezvoltarea intregii zone studiate pentru a implementa solutia promovata in concordanta cu posibilitatile zonei;

- Documentatia vizata OCPI este in lucru si va fi prezentata

7. Protectie PSI : Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor- Indicativ p 118/1

8. Proiectul respecta : Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014

9. Orgnizare de santier: se respecta :

Legea nr. 319/2006 – privind securitatea si sanatatea in munca;

HG 300/2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare si mobile; Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor- Indicativ p 118/1

Protectia solului si a apelor subterane In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri in vederea diminuarii poluarii solului si a apelor subterane prin mil, noroi, betoane procesate, pierderi de lubrifianti si/sau combustibili:

- mentinerea camioanelor si utilajelor de lucru curate;

- curatarea (spalarea) camioanelor inainte de iesirea din zonele de santier;

- reprimarea oricarei pierderi din camioane in timpul transportului prin acoperire;

- curatirea amplasamentului la sfirsitul fiecarei zile de lucru.



## Reducerea zgomotelor si a vibratiilor

In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri pentru reducerea zgomotelor si a viibratiilor in vecinatatea zonelor sensibile la zgomot (locuinte, spatii publice):

-restrictionarea vitezei camionaleor la 30km/h, sau mai putin, de comun acord cu comunitatea invecinata;

-suprimarea zgomotului la teville de esapament.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 06.09.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.71673/16.09.2021proprietarul imobilului din Arad str.Păstorului nr.12 în calitate de reprezentant al tuturor semnatarilor memoriului depus la Primăria Arad sub nr.63341/17.08.2021, ne depune o listă de obiecții privind oportunitatea investiției astfel cum a fost propusă prin memoriul de prezentare a studiului de oportunitate și a răspunsului inițiatorului, elaboratorului documentației înregistrat la Primăria Arad sub nr.66225 și 65634/30.08.2021.

”Ref. la INOPORTUNITATEA investiției constând in „PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii si dotări” în zona UTR 28, LMr28c, subzona L1d din Cartierul Micalaca

Subsemnații, semnatori ai MEMORIULUI depus la Primăria Arad sub nr. 63341/17.08.2021, in urma parcurgerii documentației publicată pe pagina de internet a Primăriei Arad, a documentației fizice care s-a putut consulta la Primăria Arad, camera 49, a P.U.G. și R.L.U. Arad, PMU Arad, a materialului depus la Primaria Arad de către SC Power on Solution SRL sub nr. 65634/26.08.2021 si transmis nouă prin amabilitatea Dvs cu adresa nr. 6625/A5/06.09 formulăm următoarele: O B I E C Ţ I I privind OPORTUNITATEA investiției, astfel cum a fost propusă prin Memoriul de prezentare a Studiului de oportunitate (denumit in continuare, pe parcursul documentului, ”STUDIU”), întocmit de SC Power On Solution SRL pentru elaborarea “*PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii si dotări*”, la inițiativa Dlui. Ispas Claudiu Daniel, reprezentant al SC ECOSYSTEME SRL, înregistrat la Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente sub numărul: 51145/30.06.2021 și al cărui beneficiari sunt: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE, SC ECOSYSTEME SRL, MIHUT OTILIA.

1. La momentul la care actualii proprietari ai terenului aflat în studiu, au efectuat achitiția aveau cunostință de prevederile PUG Arad prin care respectiva zonă era inclusă în: “UTR 28, LMr28c (subzona predominant rezidențiala)” și care: “Conform ”Propunerii urbanistice Etapa I PUG Arad 2014”, cap. 2.2 din STUDIU, pg. 3 se precizează: „Suprafața de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se afla in subzona L1d – „Subzona de dezvoltare a locuințelor individuale””(extras din „Studiu de oportunitate” pct. 2.2 pag. 2-3)astfel încat nu vedem nici un motiv economic sau/și social (în favoarea comunității din zonă sau a municipiului, în general) pentru care să se propună o derogare de la prevederile legislative existente și în vigoare.

2. De altfel, prevederile din PUG Arad referitoare la zona in studiu, respectiv „Subzona de dezvoltare a locuințelor individuale”, precum si a celorlate acte normative care privesc protejarea proprietatilor private, au stat la baza deciziilor luate de către actualii locuitori in ceea ce privește investițiile făcute de aceștia in zona reaspecifică (achiziție teren, edificare, etc) deci o “Schimbare a regulilor in timpul jocului”, ni se pare absolut INOPORTUNĂ, mai ales in condițiile in care această posibilă schimbare nu are la bază nici un fel de studiu calificat.

3. Așa cum a consemnat Curtea de Apel Cluj, Secția de contencios administrativ și fiscal si cum dealfel s-a și confirmat prin aplicarea *de plano*, in practica judiciară: “Documentațiile de urbanism (PUZ,PUD), mai ales acelea prin care sunt instituite derogări de la documentațiile anterioare (de regulă de la PUG) trebuie motivate, sub sancțiunea nulității”.

Astfel, luând in considerare cele prezentate mai sus, considerăm oportună realizarea unor studii prealabile, calificate și autorizate, care să evedențieze impactul pozitiv/negativ pe care realizarea unei asemenea investiții l-ar putea avea asupra zonei in studiu și din care să rezulte oportunitatea/inoportunitatea acestei investitii.



Dintre aceste studii am dori să menționăm următoarele pe care le considerăm oportune:

- Studiu de impact urbanistic
- Studiu de trafic
- Studiu de mediu
- Orice alt studiu calificat și autorizat, care să ajute la motivarea deciziilor ce urmează a fi luate de către Consiliul Local Municipal Arad

4. Dezvoltarea unei zone "Insulare" cu "locuințe colective" (care au un statut diferit de cel al "locuințelor individuale") într-o zonă predominantă de "locuințe individuale unifamiliale", contravine principiului de "coeziune zonală" și în același timp va deveni un factor generator de probleme sociale dat fiind faptul că "blocurile", vor fi construite în "zona de protecție" a Magistralei de cale ferată de mare viteză cât și în imediata apropiere a triajului Gării Centrale Arad.

Prin urmare, propunem reconsiderarea planului și dezvoltarea unei zone rezidențiale de locuințe individuale, cu case pe lot în concordanță cu PUG aprobat și în concordanță cu tipologia de locuințe existente, caracteristică pentru această zonă a municipiului.

Amintim aici faptul că în toată Micalaca de nord, în arealul cuprins între Calea Radnei la sud, calea ferată la nord, Centura nord intersecție cu calea Radnei la est și calea Radnei la Uzina Electrică la vest, dar și în zona Micalaca Est, la est de strada Pășunii, respectiv la est de Cartierul de Blocuri Micalaca (definită ca o zonă compactă de locuințe colective existente), până la strada Digului nu există imobile cu locuințe colective.

Deasemenea solicităm a se impune investitorului realizarea unor studii prealabile, calificate și autorizate, care să stea la baza deciziilor ce urmează a fi luate de către Consiliul Local Municipal Arad și din care să rezulte oportunitatea acestei investiții, în condițiile arătate atât prin Memoriu înregistrat de noi sub nr. 63341 din 17.08.2021, cât și prin obiecțiile enumerate în prezentul document."

Sesizarea a fost transmisă elaboratorului documentației la data de 20.09.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.76609/04.10.2021 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

"Răspuns 1, 2 .Zona studiată prin 'PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări' amplasată în Arad pe strada Podgoriei CF317853, CF307518, CF 311087, (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2), CF 318024 (Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad" are categoriaterenarabilintravilansii intraîn categoria terenurilor ce trebuie să reglementate în vederea construirii, aceasta se face conform Legii 350/2001 republicată de către SC ECOSYSTEME SRL. În principiu, oricare din proprietarii din zona studiată poate să își reglementeze terenul proprietate privată acționând conform legii.

*Legea 350/2001 republicată :*

*'Art. 31<sup>3</sup>. - Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul lăceștiua în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale. (articol introdus prin art. I pct. 8 din O.G. nr. 27/2008, în vigoare de la 1 septembrie 2008)*

*Art. 32 punctul 7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.'*

Răspuns 3. Procedura inițiată de beneficiarul SC ECOSYSTEME SRL respectă întru totul Legea 350/2001, H.G.R. 525/ 1996 ,Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM 010-200, Etapele de consultarea populației MDRT nr. 2701/2010. Argumentarea Studiului de Oportunitate și studiile aferente se face la indicația CTATU Primăria Municipiului Arad.

Răspuns 4. Tacticile de implementare a noilor dezvoltări urbane sunt stabilite de legislația în vigoare în România la recomandările studiilor urbanistice și sociale efectuate de către Uniunea Europeană. Modul în care dezvoltarea afectează zona CFR va fi stabilit prin Avizul autorității SNCFR.

Documentația este parafată de ARH.STANCU I. Ioan Nicolae acreditat RUR cu nr. 1374. Jud. Hunedoara –pentru categoriile de lucrari D și E, drept acordat în data de 29.12.2005, ARH. STANCU Ioana cu drept de semnatura în Ordinul Arhitecților din România nr. TNA 11515, în colaborare cu ARH.JIVAN I. Marius acreditat RUR nr763. Jud. Timiș, pentru categoriile de lucrari D și E, drept acordat la 23.11.2007.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 08.10.2021.

Prin adresele înregistrate cu nr.83049,83052,83055,83057/29.10.2021 dl.Lazar Radu Raul pentru un nr. de 136 de cetățeni domiciliați în zona UTR 28, LMr28c, subzona L1d din Cartierul Micălaca (subzona predominant rezidențială) semnatari ai memoriului depus la Primăria Arad cu nr.63341/17.08.2021 și semnatari ai obiecțiilor depuse cu nr.71673/16.09.2021 formulează cererea de a considera inoportună investiția, având următoarele motive:

”În primul rând, prin adresele înregistrate anterior la Primăria Municipiului Arad, adrese pe care le atașăm și prezentei cereri, am arătat faptul că investiția propusă prin studiul de oportunitate întocmit pentru beneficiarii PAROHIA ORTODOXĂ MICALACA VECHE, SC ECOSYSTEME SRL și MIHUȚ OTILIA este INOPORTUNĂ atât din perspectiva realizării unor locuințe colective, cât și din perspectiva realizării unei străzi de acces auto și pietonal pentru investiția propusă.

Suplimentar se impune a fi subliniat faptul că investiția astfel propusă conduce la crearea unei insecurități urbanistice pentru toți semnatarii acestei cereri prin încălcarea actualului regim de înălțime prevăzut în prezent în PUG Arad în zona vizată de investiție, respective P, P+1 și P+M întrucât investiția presupune edificarea unor construcții în regim de înălțime P+2E, P+2E+M și P+3E+M, prin restrângerea dreptului nostru la intimitate și viață privată, prin supradensificarea unei zone destinate exclusiv construirii de case unifamiliale individuale pe lot și nicidecum destinate construirii unor blocuri sau construcții supraînălțate și prin poluarea atât chimică, cât și foică, ca urmare a generării unui trafic suplimentar într-o zonă deja supraaglomerată ca urmare a deschiderii accesului către Centura Aradului.

În concret, dacă până la acest moment subsemnații, locuitori ai municipiului Arad care am ales să edificăm în zona Micălaca Veche construcții unifamiliale individuale pe lot întocmai pentru că am apreciat, la momentul edificării acestor case, intimitatea și liniștea pe care zona o garantează, în prezent, dacă se va aprecia oportună o asemenea investiție, suntem în situația în care nu ne vom mai putea bucura de beneficiile acestei zone. În atare context, apreciem că, considerarea ca oportună a unei asemenea investiții nu poate avea la bază decât o decizie exclusiv de natură politică și pur economic care nu ține cont de necesitățile locuitorilor actuali ai zonei.

În atare context, pentru toate motivele pe care le-am expus pe larg în memoriul depus la Primăria Arad sub nr.63341/17.08.2021 și în cuprinsul obiecțiilor depuse la Primăria Arad sub nr.71673/16.09.2021, dar și pentru cele expuse pe scurt în prezenta cerere, vă solicităm să apreciați inoportună investiția astfel propusă.

Sesizările au fost transmise initiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 02.11.2021.

Prin adresele înregistrate cu nr. 90176,90161,90169/25.11.2021 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Zona studiată prin PUZ- Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări, amplasată în Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan și intra în categoria terenurilor ce trebuie reglementate în vederea construirii, aceasta se face conform Legii 350/2001 republicată de către SC ECOSYSTEME SRL. În principiu, oricare din proprietarii din zona studiată poate să își reglementeze terenul proprietate privată acționând conform legii.

Modul în care investita propusa afecteaza zona studiată prin Studiul de Oportunitate:

- Asfalteaza și modernizeaza infrastructura edilitară pe strazile Podgoriei, Lamaitei și Amurg facilitând îmbunătățirea condițiilor de trai în tot cvartalul.

- Reglementează o serie de accese ilegale realizate pentru fundurile de lot ale parcelelor de pe str. Lipovei nr 56 pana la nr. 88 si str. Pastorului nr. 4a pana la nr. 14 ce au create porti de acces catre o proprietate privata aparținand SC ECOSYSTEME SRL si PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE. Prin realizarea str. Podgoriei aceste accese vor intra in legalitate. De asemenea Anexele gospodaresti amplasate pe limitele de proprietate de la Sud si Vest ale parcelelor pe care le reglementam si care incalca prin cornisa si scurgere de ape pluviale limita de proprietate si Codul Civil vor deveni legale in contextul realizarii strazii Podgoriei.

- Restabileste caracterul urban intr-o zona degradata si periculoasa folosita pentru depozitarea de deseuri menajere, deseuri din constructie si amenajata precara in vederea practicarii de sporturi (fotbal si volei) prin realizarea de porti pentru fotbal si fileu pentru volei din materiale nestandardizate, fara masuri de precautie si aflate la limita colapsului , putand astfel sa devina un pericol pentru utilizatori.

- Pastreaza intimitatea si linistea zonei prin faptul ca nu se lipeste de proprietatile existente, ci stabileste bariere fizice (str. Podgoriei, str. Amurg si str. Lamaitei ) pentru a se dezvolta la distanta de casele unifamiliale existente. Precizam astfel ca cea mai apropiata constructie propusa se va afla la minim 22 m fata de orice constructie existenta.

*Legea 350/2001 republicata :*

*'Art. 31<sup>3</sup>. - Zonele asupra carora s-a instituit un anumit regim de protectie sau interdictie, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidentia/delimita in cadrul acestuia in vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale. (articol introdus prin art. 1 pct. 8 din O.G. nr. 27/2008, in vigoare de la 1 septembrie 2008)*

*Art. 32 punctul 7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice.'*

Procedura initiata de beneficiarul SC ECOSYSTEME SRL respecta intru totul Legea 350/2001, H.G.R. 525/ 1996 , Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM 010-200, Etapele de consultarea populatiei MDRT nr. 2701/2010. Argumentarea Studiului de Oportunitate si studiile aferente se face la indicatia CTATU din Primaria Municipiului Arad.

Tacticile de implementare a noilor dezvoltari urbane sunt stabilite de legislatia in vigoare in Romania la recomandarile studiilor urbanistice si sociale efectuate de catre Uniunea Europeana."

Sunt atasate raspunsurile la sesizarile inregistrate cu nr.63341/17.08.2021 si nr.71673/16.09.2021.

Raspunsul a fost transmis contestatrilor la data de 07.12.2021 cu mentiunea ca, potrivit prevederilor art.36 - art.38 din Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare, pe parcursul elaborarii propunerilor se va demara procedura consultarii publicului aferenta etapei 2, in cadrul careia vor fi identificati si notificati proprietarii ale caror proprietati vor fi direct afectate de propunerile PUZ; Opiniile transmise de catre contestatari vor fi aduse la cunostinta Consiliului Local al Municipiului Arad in scopul fundamentarii deciziei de aprobare/neaprobare a documentatiei.

Prin adresa nr. 70211/10.09.2021, beneficiarul solicita demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferenta etapei I - pregatitoare -anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru Studiul de oportunitate depus in vederea emiterii avizului de oportunitate pentru initierea documentatiei de urbanism P.U.Z. si R.L.U.- Schimbare destinatie din curti-constructii, in acces pentru imobilul din Arad str.Pastorului nr.10 in vederea corelarii cu "PUZ -Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari, amplasat pe CF 317853, CF 307518, CF 323240, CF 311087 Arad", proiect nr.20/2021

- Printr-un anunț afișat pe sit-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 01.11.2021-10.11.2021, 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 01.11.2021 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile 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 23.09.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.86815/12.11.2021 un număr de 136 proprietari învecinați ne transmit următoarele :

*”Referitor la intenția de elaborare a PUZ -„SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII, IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR PASTORULUI, NR. 10 IN VEDEREA CORELARII CU PUZ "LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD”*

Planul propus prin prezenta documentație se dorește a fi realizat în „corelare” cu „PUZ – Locuințe colective, zona comert, servicii si dotări” Arad intravilan, CF 317853, CF307518, CF323240, CF311987 si CF318024, inițiat de același investitor

\*menționăm ca acest din urma plan nu are accesele asigurate, și totuși a fost promovat în procedura de anunț public privind intenția de elaborare faza Aviz de Oportunitate.

Având în vedere ca cele doua planuri (în corelare) sunt complementare, (nu se poate implementa unul fără celălalt – zona de locuințe colective propusa nu poate fi implementata fără acces, iar accesul nu își are rostul dacă nu se implementează zona de locuințe colective sau individuale), din punctul de vedere al legislației în domeniu, fiind vorba de același plan de dezvoltare în zona este necesara realizarea unui singur Plan Urbanistic Zonal.

Se va evita astfel, eventualitatea aprobării unui plan fără aprobarea celuilalt si deci, sa nu fie îndeplinite condițiile de dezvoltare necesare si corecte a investițiilor propuse!

Planul de urbanism propus, fie ca sunt cele doua „corelate” fie ca este vorba de unul, atotcuprinzător, trebuie sa respecte legislația în vigoare, de aceea, subsemnații, în calitate de proprietari si rezidenți în zona afectata de planul propus, identificați conform tabelului anexat prezentului document,

1.Solicitam respectarea legislației în vigoare privind dezvoltarea urbana, respectarea caracterului zonei, asigurarea calității locuirii, respectarea proprietății si dreptului la intimitate a locuitorilor din zona, apărarea drepturilor si interesele proprietarilor de imobile - locuințe individuale, rezidenți în zona Micalaca, inclusiv drepturile si interesele imobiliare sau în ceea ce privește valoarea proprietăților existente – din zona studiata si nu numai. Solicitam respectarea legislației generale si specifice din domeniu:

- PUG aprobat al Municipiului Arad si RLU aferent
- Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea 50 privind Autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea 10 privind calitatea în construcții

2.Solicitam respingerea studiului de oportunitate „Schimbare destinație din curți-construcții, in acces pentru imobilul din Arad, Str. Pastorului, Nr. 10, deoarece prin investiția propusa este lezat dreptul cetățenilor riverani la o locuire de calitate, si se aduce atingere asupra calității imobilelor si proprietăților acestora, riverane/adiacente drumului propus. Implementarea ( prin schimbare de destinație) trebuie obligatoriu sa fie acceptata de aceștia.

(De altfel, chiar poziția unui viitor drum de acces si condițiile de realizare al acestuia trebuie sa fie obiectul unui studiu separat, apriori planului)

3.Solicitam respingerea oricăror inițiative de implementare a unei zone de circulație sau locuințe, colective sau individuale, fără realizarea apriori a tuturor studiilor de fundamentare, necesare si obligatorii, privind:

- impactul asupra circulației din zona
- impactul asupra mediului privind poluarea aerului, poluarea fonica, poluarea solului
- impactul asupra rețelelor de utilități urbane din zona, aflate pe domeniul public si in proprietatea deținătorilor de utilități (cu atât mai mult cat, pe terenurile propuse pentru dezvoltare nu exista nici un fel de utilități urbane)
- impactul asupra rețelei de străzi existente in zona – toate străzile fiind subdimensionate si in prezent , raportat la traficul existent deja
- impactul social preconizat prin dezvoltarea capacităților de locuire propuse – (capacitatea locativa propusa prin implementarea investițiilor nu este precizata in documentații!)

Rezultatele studiilor menționate trebuie se fie corelate cu perioada estimata de execuție si sa reflecte impactul propus pe perioada de execuție dar si la finalul investițiilor.

4. Solicitam respingerea oricăror inițiative de implementare a unei zone de circulație sau locuințe, colective sau individuale, fără realizarea apriori a

- studiilor de fezabilitate necesare privind realizarea rețelelor de utilități urbane si străzi (modernizare, lărgiri sau noi) pe domeniul public, având in vedere lipsa acestora pe domeniul privat propus pentru investiții, iar implementarea acestora va genera lucrări obligatorii de extinderi si modernizări de rețele si străzi pe domeniul public. Din studiile de fezabilitate trebuie sa rezulte soluțiile optime de amplasament si realizare a obiectivelor, indicatorii tehnico-economici si durata de realizare/implementare a rețelelor si drumurilor, precum si aportul autorității publice locale la costurile estimate si impactul bugetar aferent. Durata de realizare a oricăror investiții in zona trebuie sa fie limitata la o perioada cat mai scurta pentru protecția locuitorilor si proprietăților din zona.

5. Solicitam Punctul de Vedere al autorității publice locale – Primăria Arad, asupra propunerilor de dezvoltare supuse dezbaterei publice, având in vedere implicațiile tehnico-economice, care depășesc cu mult zona propusa pentru reglementare, pentru a cărei implementare este nevoie de lucrări de anvergura in infrastructura, rețele de utilități si rețeaua de străzi, toate pe domeniul public.

6. Referitor la dezvoltarea zonei de locuințe rezidențiale, solicitam respectarea prevederilor UTR 28 din PUG aprobat, in ceea ce privește:

- categoriilor funcționale existente/propuse prin PUG aprobat – zona rezidențiala cu locuințe individuale
- indicii urbanistici maximali POT si CUT
- regimul de înălțime maxim

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%



– *zone mixte*

70%

– *CUT maxim – 0,95-0,80,*

si respingerea altor propuneri care sa dăuneze caracterului zonei.

7. Având în vedere ca noul PUG al municipiului Arad este în curs de elaborare, pana la aprobarea acestuia, solicitam respingerea oricăror intenții de dezvoltare a zonelor de locuit colective si cu regim de înălțime mediu spre mare, solicitate pentru implementare în zone de locuit existente – zone rezidențiale cu locuințe individuale.

Solicitam sa promovați doar intenții de dezvoltare care se încadrează în caracterul zonei si tradiția zonei – locuințe individuale si care respecta indicatorii urbanistici precizați mai sus. ”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației în data de 24.11.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.90171/25.11.2021 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Zona studiata prin ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ amplasata în Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan si intra în categoria terenurilor ce trebuiesc reglementate în vederea construirii.

Raspuns pct. 1: Investitia propusa se face conform:

- Legii 350/2001 republicata Art. 31-(*articol introdus prin art. 1 pct. 8 din O.G. nr. 27/2008, în vigoare de la 1 septembrie 2008*) si Art. 32 punctul 7) având ca dezvoltator privat SC ECOSYSTEME SRL.

Concluzie: În principiu, oricare din proprietarii din zona studiata poate sa isi reglementeze terenul proprietate privata actionând conform legii aratând o situatie de egalitate în drepturi a tuturor proprietarilor din zona.

- Hotararii 525 din 1996 republicata astfel: Art. 4 privind Terenuri agricole din intravilan punctele 1,2 si 4, ANEXA 1: Amplasarea functiunii de locuit ‘*Construcții de locuințe*’ si Art. 31 privind : Înălțimea construcțiilor

Mentionam ca Regulamentele în vigoare nu prevad incompatibilitatea implementarii de locuire colectiva în zone de locuire individuala.

Concluzie : investitia ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ respecta legislatia în vigoare cu privire la regimul de înaltime crescând gradual regimul de înaltime cu maxim doua nivele fata de fondul construit de la P+1E+M (existent) la P+2E si apoi la P+3E+M. Propunerea este menita sa restabileasca si sa revigoreze rețeaua publica de drumuri si infrastructura edilitara (cu asigurarea numarului necesar de parcuri în interiorul parcelelor) si sa ‘completeze în mod rational’ zonele intravilane agricole ce sunt deja echipate cu rețele tehnico-edilitare.

- Solutia propusa respecta întru totul Dreptul la Proprietate stabilit prin Codul Civil, art. 555 deoarece investitia propusa se desfășoara strict în limitele cadastrale aparținând SC ECOSYSTEME SRL, Mihut Otilia si Parohia Ortodoxa Micalaca Veche.

Dreptul la proprietate este încalcat conform Studiului de Disfunctionalitati atasat Studiului de Oportunitate si a materialului grafic si foto adus ca proba chiar de către unii proprietari de pe str. Lipovei nr. 54a pana la nr. 86-88 si de către unii proprietari aflați pe str. Pastorului nr.4a pana la nr. 14 care INCALCA LIMITA DE PROPRIETATE a vecinilor SC ECOSYSTEME SRL SI Parohia Ortodoxa Micalaca Veche prin: ACCESE ILEGALE, PLANTATII ILEGALE (pe teren privat ce nu le apartine si pe teren proprietate publica), DEPOZITE DE MATERIALE DE CONSTRUCTII, MOLOZ SI DESEURI, ANEXE CONSTRUIE PE LIMITA DE PROPRIETATE FARA ACORDUL PROPRIETARULUI VECIN SI AMENAJARI DE TERENURI DE SPORT SI AGREMENT (pe teren privat ce nu le apartine).

-PUG aprobat al Municipiului Arad si RLU aferent ce stabileste: ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ amplasata în Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan si intra în categoria terenurilor ce trebuiesc reglementate în vederea

construirii, mai precis prin prezenta documentatie se va studia si detalia modul de implementare a functiunii de locuire ce este predominanta in zona.

-Legea 50 Privind autorizarea lucrarilor de constructii

- Legea 10 Privind calitatea in constructii

Si a intregii legislatii in vigoare.

**Raspuns pct. 2:**In ceea ce priveste respectarea 'ORDINULUI nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții' mentionam urmatoarele:

Drumul propus prin 'SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII, IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 IN VEDEREA CORELARII CU PUZ "LOCUINTE COLECTIVE , ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD'reprezinta o subzona a unei functiuni dominante studiate si propuse prin 'PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari'. Aceasta functiune dominanta este cea de LOCUIRE, iar drumurile ce devin publice aferente intregii dezvoltari au categoria de infrastructura ca dotare obligatorie impusa prin lege aferenta functiunii principale (LOCUIREA).

Subzona circulatii aferenta functiunii de locuire :Astfel se categorisesc si strada Podgoriei propusa spre prelungire cu contributia de teren unilaterala a SC ECOSYSTEME SRL si pe cheltuiala acesteia, desi aceasta strada din punct de vedere Civic era menita sa isi realizeze profilul prin cedarea de ambele laturi 1/2 SC ECOSYSTEME SRL si 1/2 proprietarii de pe str. Lipovei nr 54.a pana la 86-88. De asemenea prelungirea strazii Amurg care, prin achizitie privata, cu costuri de realizare privateurmeaza a fi cedata, conform legii, catre Patrimoniul Municipiului Arad intregind astfel trama de circulatie din zona.

Mentionam de asemenea: Constructia accesului nu va periclita structura locuintelor invecinate pentru ca drumurile se fundeaza conform normativelor la o adancime mai mica decat constructiile de locuire in regim de inalime P+1E, nu afecteaza insorirea, prevede zone verzi de aliniament care sa separe traficul auto de limitele de proprietate.

Cu toate acestea, 'ORDINULUI nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții' se refera specific la faza de proiectare Autorizare Constructii si Proiect Tehnic si nu este relevanta in situatia de Reglementare Urbanistica si de asemenea tinem sa mentionam ca la art 27 'Acordul vecinilor' la pct. (6) se mentioneaza ca:'Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.'

**Raspuns pct. 3:** Argumentarea Studiului de Oportunitate cu studiile aferente se face la indicatia CTATU Primaria Municipiului Arad prin avize/ acorduri specifice ale Administratiei Publice Centrale si / sau ale Serviciilor deconcentrate ale acestora.

**Raspuns pct. 4 si 5 :** Indeplinirea indicatorilor tehnico-economici, echiparea cu retele de utilitati urbane se vor studia si implementa conform Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata, Art. 13: 'Asigurarea echipării edilitare'.

**Raspuns pct. 6 si 7:** prin PUG aprobat al Municipiului Arad si RLU aferent se stabileste faptul ca amplasamentul studiat pentru implementarea 'PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari' are categoria teren arabil intravilan si intra in categoria terenurilor ce trebuiesc reglementate in vederea construirii, mai precis indicatorii de POT si CUT existenti pe terenurile Curti Constructii din zona UTR 28 si regelementati prin RLU nu sunt caracteristici si pentru terenurile din categoria TEREN ARABIL, situatii in care se aplica Legea 350/2001 republicata , Art. 31<sup>3</sup>.

Nu in ultimul rand, referitor la solicitarea respingerii intentiilor de dezvoltare a zonelor de locuit si in general a oricaror zone ce apartin Teritoriului Romaniei va citam din Primul Articol al Legii 350/2001: (4) *Statul, prin intermediul autorităților publice, are dreptul și datoria de a asigura, prin activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului, condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii.*

Mai precis, este specificat în LEGE 'dreptul și datoria' Autorităților Publice de a promova dezvoltările aduse spre autorizare ce respecta condițiile legii, procedurile și normativele în vigoare.

*Art. 1. - (1) Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitățile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă ale autorităților publice centrale și locale. (2) Autoritățile administrației publice sunt gestionarul și garantul acestei avuții, în limitele competențelor legale."*

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 07.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.51145,70211, 81367/A/20.12.2021 s-a solicitat Direcției comunicare sprijinul pentru organizarea unei dezbateri publice, în vederea consultării publicului asupra propunerilor din documentațiile de urbanism mai sus amintite.

În data de 27.01.2022, ora 1600, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand", a fost organizată dezbaterea publică online având ca obiect studiile de oportunitate mai sus menționate. Dezbaterea publică online a fost organizată la inițiativa Primăriei Municipiului Arad.

A fost întocmită și postată pe site-ul instituției Minuta dezbaterii publice online n.r.7647/02.02.2022 .

Prin adresa nr.8157/04.02.2022 a fost transmis inițiatorului și elaboratorului documentației , raportul cu privire la propunerile/recomandările/întrebările formulate în cadrul dezbaterii publice online din 27.01.2022, în vederea completării.

Prin adresa înregistrată cu nr.18682/10.03.2022 inițiatorii și elaboratorii documentației ne transmit următoarele:

"Subscrisa, POWER ON SOLUTIONS SRL, în calitate de proiectant, pentru beneficiarul ECOSYSTEME S.R.L., formulăm prezentul Răspuns la Minuta nr. 7647/02.02.2022:

Ca urmare a dezbaterii publice din data de 27 01 2022 organizata de catre Primaria Municipiului Arad, avand ca subiect studiile de oportunitate:

- PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari

- Schimbare destinatie din curti-constructii, in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr. 10 in vederea corelarii cu puz "locuinte colective , zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF317853 Arad, cf 307518 Arad, cf 323240 Arad, cf 311087 Arad

Va comunicam raspunsul cu privire la cele consemnate în Minuta nr. 7647/02.02.2022:

- Bătea Cosmin-Razvan și-a exprimat nemulțumirea cu privire la traficul rutier în zonă, la calitatea utilităților (în special canalizare și rețea electrică), precum și îngrijorarea că prin schimbarea destinației zonei, calitatea vieții va fi afectată.

Tinând cont de cele expuse de dl. Bătea Cosmin – Răzvan, s-a luat măsura de reducere a densității de locuire prin implementarea de locuinte individuale cu un procent de ocupare a terenului similar cu cel al zonelor de locuinte învecinate, acest lucru este în concordanta cu rețelele edilitare si rutiere din zona. Zona nu va suferi nicio schimbare de destinație. Varianta de realizare a acceselor în zonă se regăsește în solutia propusă în: Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022.

- Adalbert Botos și-a exprimat și el nemulțumirea cu privire la aducerea de locuințe colective într-o zonă de locuințe individuale, cu privire la funcționarea utilităților (în special a canalizării) și aglomerarea zonei din punct de vedere a traficului.

Astfel cum am aratat la punctul anterior, toate aceste chestiuni au fost soluționate prin Varianta III Locuinte individuale unifamiliale, cuplate, insiruite – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 si a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022, cu pastrarea indicilor zonei.

- Dan Dobreanu și-a exprimat nemulțumirea cu privire la schimbarea destinației zonei și aglomerarea circulației rutiere.

Astfel cum am menționat, Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, insiruite soluționează toate aceste nemulțumiri.

- Horia Siclovan este nemulțumit de faptul că am semnalat construirea, pe terenul proprietatea ECOSYSTEME S.R.L., a unui drum de acces, fără acordul proprietarului și fără autorizații de la autoritățile competente. De asemenea, și-a manifestat nemulțumirea cu privire la supraaglomerarea zonei în cauză.

Răspunsul la chestiunile ridicate de acesta se regăsește în Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, prin păstrarea indicilor zonei, evitând astfel supraaglomerarea. Cu privire la drumul de acces construit pe prelungirea str. Podgoriei, acesta se va păstra, astfel cum rezultă din documentația depusă.

- Iulius Rosu a ridicat și el problema incompatibilității zonei cu locuințele colective, traficul rutier și canalizarea.

Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, insiruite soluționează toate nemulțumirile d-lui Iulius Roșu.

- Consilier Local Curcanu Dorian a făcut referire la densitatea populației în zonă, sugerând păstrarea densității existente și a caracterului zonei de locuințe individuale. De asemenea, recomandă construirea cu respectarea unui regim P+1E și un studiu cu privire la traficul în zonă.

Toate acestea au fost rezolvate, s-a luat măsura de reducere a densității de locuire prin implementarea de locuințe individuale cu un procent de ocupare a terenului similar cu cel existent în zonă, acest lucru este în concordanță cu rețelele edilitare și rutiere din zonă. Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, prin care se propune păstrarea indicilor zonei soluționează aceste aspecte.

- Daniela Sabau și -a exprimat îngrijorarea cu privire la supraaglomerării zonei și calitatea vieții locuitorilor din zonă.

Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, înlătură toate cele menționate de doamna Daniela Sabău.

- Botos Aida și-a exprimat nemulțumirea cu privire la construirea unei zone de comerț. Și aceste aspecte au fost soluționate prin Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, insiruite.

Toate aspectele invocate de locuitorii din zonă sunt nefondate. Aceștia nu au fost în măsură să indice eventuale prevederi legale încălcate de propunerea inițială. Conform legislației în vigoare, beneficiarul ECOSYSTEME S.R.L. avea posibilitatea să construiască conform legislației în vigoare.

Cu toate acestea, am venit în întâmpinarea locuitorilor din zonă și am efectuat modificările necesare astfel încât să soluționăm toate chestiunile invocate de cei prezenți la dezbaterile publice din 27.01.2022 și cele invocate de cei prezenți la vizita de lucru pe amplasament din data de 21.02.2022.

Nemulțumirea generală a fost cu privire la schimbarea destinației zonei, din locuințe individuale în locuințe colective, fapt ce ar putea duce la creșterea semnificativă a densității populației în zonă și, în consecință, ar genera o supraaglomerare a circulației rutiere și o ineficiență a utilităților.

Prin Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, insiruite, am soluționat toate aspectele indicate de aceștia. Prin această variantă am păstrat specificul zonei - locuințe individuale și am redus densitatea propusă inițial cu un procent de 75 %, eliminând astfel eventuale probleme semnalate de locuitorii zonei învecinate.

Am efectuat toate aceste demersuri în vederea soluționării pe cale amiabilă a oricăror eventuale litigii și pentru accelerarea finalizării procedurii de autorizare a documentației PUZ.

Având în vedere faptul că am depus documentația pentru obținerea avizului de oportunitate în data de 30.06.2021, precum și faptul că am venit în întâmpinarea părților implicate în vederea soluționării pe cale amiabilă a oricăror eventuale conflicte, vă solicităm soluționarea cu celeritate a solicitării noastre. Tergiversarea soluționării cererii ar cauza prejudiciu beneficiarului, ceea ce nu ar fi echitabil având în vedere faptul că acesta a dat



dovadă de bună credință și și-a redus cu un procent semnificativ investiția, pentru a respecta doleanțele locuitorilor din vecinătate.

De asemenea datorita faptului ca investitia ' Schimbare destinatie din curti-construcții, in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr. 10 în vederea corelării cu PUZ "locuințe colective , zona comerț, servicii și dotări amplasat pe CF317853 Arad, cf 307518 Arad, cf 323240 Arad, cf 311087 Arad' demarata în urma constatarii deficitului de conexiuni rutiere în zona și depusa spre avizare în 10 09 2022 este subordonata și servește investitia de baza 'PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări' , solicitam emiterea unui singur Aviz de Oportunitate care să cuprindă întregul demers ca pe un întreg ce nu poate fi susținut separat."

Prin adresa nr.25535/31.03.2022 s-a solicitat Direcției Comunicare afișarea la sediul instituției și publicarea pe site a anunțului cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z și R.L.U. – Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări (CU 795/2021), drum acces (CU 1570/2021) Varianta III Locuințe individuale, amplasament: intravilan municipiul Arad, inițiatori: SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE, Neagu Ioan-Lucian.

- Printr-un anunț afișat pe sit-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 01.04.2022-10.04.2022, 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 01.04.2022 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locațiile stabilite.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 22.03.2022.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.28999/08.04.2022, proprietarul imobilului din strada Păstorului nr.12 în calitate de reprezentant al unui număr de 136 semnatori identificați în tabelul cu proprietarii din zona studiată, transmite următoarele: "În urma parcurgerii documentației puse la dispoziție prin Panourile de informare montate pe străzile Podgoriei și Păstorului(din dreptul locuinței de pe str.Păstorului nr.10), a datelor statistice oficiale legate de evoluția demografică și economică a municipiului Arad, a legislației din domeniul construcțiilor și amenajărilor teritoriale, a Regulilor privind stabilirea Categoriei de Importanță a Clădirilor, a Regulilor privind acordarea Punctajului Verde zonelor propuse pentru amenajări teritoriale, soluțiile date de Primăria arad în alte cazuri similare (str.Zoe din aceeași zonă)ș.a., formulăm prezentul:MEMORIU prin care vă solicităm să apreciați ca INOPORTUNĂ "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI –CONSTRUCȚII ÎN ACCES A IMOBILULUI DIN ARAD, STR.PASTORULUI NR.10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ" LOCUINȚE COLECTIVE, ZONA COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD"-cerută prin: INTENȚIE DE ELABORARE PUZ Locuințe individuale:unifamiliale, cuplate și înșiruite, zonă comerț, servicii și dotări, drum acces (Certificat de Urbanism nr.1570 înregistrat sub nr.57887 în 11/08/2021 pentru Topo Nr:2655-2656/662.a.b/5-Micălaca), de către Dl.Ispas Claudiu Daniel reprezentant SC ECOSYSTEME SRL.

În atare context, vă solicităm să impuneți investitorilor REANALIZAREA SOLUȚIEI PROPUSE, împreună cu reprezentanții locuitorilor din zonă și cu cei ai autorității publice locale, astfel încât să se ajungă la o soluție viabilă pentru toate părțile implicate.

#### MOTIVE

#### I. UTILIZAREA TERENULUI PENTRU CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE, PRIN CHIMBAREA DESTINAȚIEI ACESTUIA, ESTE INCOMPATIBILĂ CU VECHIUL MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI AFLAT ÎN DISCUȚIE ȘI CONDUCE ÎN MOD CERT LA APARIȚIA UNOR CONSECINTE NEGATIVE ASUPRA IMOBILELOR INVECINATE.

Trebuie subliniat faptul că nu există similitudini și compatibilități între modul cum a fost utilizat respectivul teren până acum și modul în care se dorește a fi utilizat în viitor, în sensul că solicitările mecanice la care este supus un teren cu locuință sunt cu mult mai mici decât cele la care este supus un teren pe care se va afla trafic, mai cu seamă că în primii ani ai investiției traficul va fi unul greu, iar ulterior traficul rutier va fi unul constant.

Astfel, vibrațiile, inexistente pe un teren cu locuință, vor produce disconfort major și daune materiale proprietăților aflate în imediata vecinătate, datorită valorilor mari la care ar putea ajunge la un anumit moment dat.

Este de asemenea important de menționat că această investiție este o investiție deschisă ca timp, drept urmare nu putem ști exact pe ce perioadă de timp se va întinde și, prin urmare cât va exista o amenajare de șantier. Așadar, nu vom ști cât timp utilajele grele (macarale, autobetoniere, excavatoarele etc.) vor circula în zonă și cât timp și la ce valori de vibrații vor fi supuse locuințele din zonă și mai ales împrejurimile care, cu siguranță nu au fost dimensionate pentru astfel de situații.

De astfel, acest trafic greu va avea efect nu numai asupra structurilor locuințelor aflate în zonă cât și asupra carosabilului străzilor existente pe care se va circula.

#### II. CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE VA CREA BLOCAJE DE CIRCULAȚIE

În primul rând, se impune a fi menționat faptul că în prezent traficul de pe strada Păstorului este supraaglomerat ca urmare a deschiderii circulației către și dinspre Centura de Vest a Aradului (prin str. Pescarilor) și în special prin utilizarea acesteia ca rută ocolitoare pentru locuitorii din Grădiște care vor să evite intersecția de la Podgoria, astfel că în orele de vârf devin supraaglomerate inclusiv străzile Argeș, Zefir, Lipovei, etc., creându-se în acest mod un punct de blocare rutieră la trecerea de nivel cu cale ferată.

Amplasarea acestei noi linii stradale (Păstorului 10), care are rolul de a conecta viitoarea zonă construită cu infrastructura stradală existentă, respectiv cu străzile Păstorului, Pescarilor, Lipovei, Prutului, Calea Radnei NU va conduce la desconggestionarea și fluidizarea traficului, ci din contră va adăuga încă cca.300 de autoturisme noi în coada care se va forma de câteva ori pe zi la trecerea la nivel de cale ferată, blocând astfel ieșirea/intrarea din și în curți.

Mai precis, în prezent, ca urmare a deschiderii circulației către și dinspre Centura de Vest a Aradului, la trecerea la nivel de cale ferată, atunci când barierele sunt lăsate, se creează aglomerație/ambuteiaj care formează o coloană de mașini pe întreaga strada Păstorului până înspre strada Argeș și strada Lipovei. Această aglomerație îngreunează mult accesul în curțile imobilelor învecinate, direct afectate de suplimentarea traficului pe strada Păstorului. În situația în care de pe strada Păstorului, în imediata apropiere a trecerii la nivel de cale ferată, se realizează un drum secundar suplimentar, în mod cert imobilele vecine cu noua stradă vor fi direct afectate întrucât această investiție privată va genera și mai mult trafic suplimentar care va conduce la blocarea efectivă a accesului în curți, acces mult îngrunat și în prezent datorită traficului deja existent.

Desigur, o posibilă soluție ar fi eliminarea cauzei, adică, închiderea trecerii la nivel de cale ferată și redirecționarea traficului și pe celelalte străzi care se intersectează cu strada Păstorului astfel încât traficul rutier, ușor și greu, actual de pe strada Păstorului să fie eliminat, iar investiția privată să nu fie împovărătoare pentru proprietarii imobilelor din zonă.

#### III. CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE CÂT ȘI INVESTIȚIA CA ATARE VOR AVEA IMPACT NEGATIV ASUPRA MEDIULUI.

PUG Arad 2014 care a stat la baza întocmirii Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, PMUD arata foarte clar care sunt disfuncționalitățile în zonă și care sunt necesitățile din punctul de vedere al PMUD. În acest sens, mărirea traficului în zona cu un număr semnificativ de autovehicule va avea un impact major asupra mediului. Din acest punct de vedere, în documentațiile puse la dispoziție nu se menționează nimic referitor la aceste implicații, cu toate că PMUD arată o contribuție a autovehiculelor la totalul emisiilor deversate în atmosferă de 50% din totalul emisiilor deversate în atmosferă. În acest sens, conform PMUD, a "Planurilor de Acțiune pentru municipiul Arad" și a "Hărților de zgomot,, publicate pe site-ul Primăriei Arad, poluarea fonică în zona străzii Podgoriei este cuprinsă între 30,0dB-35,00dB, iar pe Calea Radnei nivelul de zgomot este mult mai mare.

Pe de altă parte, acest trafic deja supraaglomerat reperezintă pentru locuitorii străzii Păstorului și nu numai, o sursă mare de poluare din toate punctele de vedere (noxe, zgomot etc) chiar și în condiții normale de exploatare. Adăugarea unui număr suplimentar de automobile la acest trafic existent nu face altceva decât să creeze o "linie roșie" de trafic pe toate străzile din zonă.

În atare context, considerăm în continuare oportună efectuarea unui studiu de impact asupra mediului care să cuprindă și detalii referitoare la poluarea fonică mai cu seamă că, așa cum am arătat mai sus, o asemenea investiție va genera un trafic suplimentar într-o zonă deja supraaglomerată și de asemenea un aviz prealabil autorizării, din partea autorității competente pentru protecția mediului.

Confruntarea propunerilor PUZ cu concluziile PMUD ar fi benefică și ar clarifica multe din din implicațiile unei asemenea investiții în această zonă. PMUD arată care este distribuția de trafic de autoturisme în zonă la ora de vârf, datele privind volumele de trafic pe Calea Radnei și B-dul Iuliu Maniu, inclusiv raportul Debit/Capacitate de trafic preconizat în scenariul de bază 2015. Din acest studiu reiese foarte clar ca un plus de minim 300 de autoturisme (in cazul in care se ține cont doar de riverani și de faptul că media de posesie autoturisme/familie este de 1,5) ar conduce la probleme majore de trafic.

#### IV.CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE. CÂT ȘI INVESTITIA CA ATARE PRESUPUNE O ETAPIZARE A LUCRĂRILOR PENTRU EVITAREA EVENTUALELOR CONFLICTE.

Având în vedere că investiția propusă presupune construirea unui ansamblu de locuințe, în vederea protejării intereselor viitorilor cumpărători (care să beneficieze de toate utilitățile și dotările zonei la momentul achiziției locuinței), a locuitorilor din zonă (prin limitarea duratei realizării investiției) și în special a autorității publice locale (prin prevenirea apariției situației în care autoritatea publică locală suportă costurile cu dezvoltarea edilitară și utilizarea zonei de locuit), se impune obligarea investitorului privat la redactarea unui plan de acțiune concret, cu termene clar stabilite pentru implementarea PUZ-ului. De altfel, art.18 din Ordinul 839/2009 prevede mai precis, acest plan de acțiune trebuie să prevadă în mod prioritar, cu termene limită, realizarea lucrărilor privind dotările tehnico-utilitare a zonei și finalizarea părții carosabile până la nivel de asfalt ANTERIOR emiterii oricăror autorizații de construire pentru locuințe și funcțiuni admise.

Doar astfel se vor evita eventualele neînțelegeri ce ar putea apare între locuitorii din zonă și autoritatea publică locală, dar și între aautoritatea publică locală și investitorul privat etc., așa cum s-a întâmplat în multe alte cazuri de pe raza județului Arad, dar nu numai.

Pentru aceste considerente, apreciem că înființarea unei noi străzi care să unească strada Păstorului de investiția propusă va produce disfuncționalități majore nu doar în zonă, ci în întreg cartierul, ambuteiajele ajungând să afecteze inclusiv Calea Radnei, artera deosebit de aglomerată."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat la data de 13.04.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.31205/1414.04.2022 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

" Referitor la Sesizarea facuta de Dobreanu Dan domiciliat in Arad pe strada Pastorului la numarul 12, care a fost inregistrata cu numarul 28999 din 08.04.2022 de catre

Primaria Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente, mentionam urmatoarele:

Zona studiata prin 'PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/11.08.2021)' amplasata in Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan si intra in categoria terenurilor ce trebuiesc reglementate in vederea construirii.

**Raspuns pct. 1:** In ceea ce priveste respectarea 'ORDINULUI nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții' mentionam urmatoarele:

Drumul propus prin 'SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII, IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 IN VEDEREA CORELARII CU PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE: UNIFAMILIALE, CUPLATE SI INSIRUITE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI, DRUM DE ACCES (C.U. 1570/11.08.2021)" amplasat pe CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD, reprezinta o subzona a unei functiuni dominante studiate si propuse prin 'PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/11.08.2021)'. Aceasta functiune dominanta este cea de LOCUIRE, iar drumurile ce devin publice aferente intregii dezvoltari au categoria de infrastructura ca dotare obligatorie impusa prin lege aferenta functiunii principale (LOCUIREA).

Mentionam de asemenea: Constructia accesului nu va periclita structura locuintelor invecinate pentru ca drumurile se fundeaza conform normativelor la o adancime mai mica decat constructiile de locuire in regim de inaltime P+1E, nu afecteaza insorirea, prevede zone verzi de aliniament care sa separe traficul auto de limitele de proprietate.

**Orgnizare de santier:** se respecta :

Legea nr. 319/2006 – privind securitatea si sanatatea in munca;

HG 300/2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare si mobile;

Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor- Indicativ p 118/1

**Protectia solului si a apelor subterane**

In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri in vederea diminuarii poluarii solului si a apelor subterane prin mil, noroi, betoane procesate, pierderi de lubrifianti si/sau combustibili:

- mentinerea camioanelor si utilajelor de lucru curate;
- curatarea (spalarea) camioanelor inainte de iesirea din zonele de santier;
- reprimarea oricarei pierderi din camioane in timpul transportului prin acoperire;
- curatirea amplasamentului la sfirsitul fiecarei zile de lucru.

**Reducerea zgomotelor si a vibratiilor**

In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri pentru reducerea zgomotelor si a viibratiilor in vecinatatea zonelor sensibile la zgomot (locuinte, spatii publice):

- restrictionarea vitezei camioanelor la 30km/h, sau mai putin, de comun acord cu comunitatea invecinata;
- suprimarea zgomotului la tevile de esapament.

**Raspuns pct. 2.** Investitia 'PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/11.08.2021)' sa aliniaza standardelor impuse astfel:

- Creaza o zona de locuit noua, in interiorul orasului Arad care va fi pozitionata la mica distanta de locurile de munca ale locuitorilor : diminuand astfel traficul si poluarea orasului;
- Aceasta pozitionare in interiorul orasului va permite unei mari parti din locuitorii noului cartier sa se deplaseze la munca folosind mijloace alternative: transport in

comun, biciclete, trotinete electrice, sau folosind mersul pe jos situatie prevazuta de PMUD ca fiind optima;

- Noua investitie promoveaza o noua pista de biciclete;
- Reconstituete trama stradala pe zona studiata creand o directie diagonala de circulatie care scurteaza traseele din zona si imbunatateste accesibilitatea;
- Amplaseaza in cartierul Micalaca o zona de servicii si dotari astfel incat accesul la alimentatie, gradinita, medic de familie, farmacie... etc. sa se poata face fara autovehicul;
- Va crea locuire de tip modern care include deplasarea cu autovehicule electrice, acestea fiind promovate in cadrul investitiei prin locuri speciale de alimentare cu energie electrica.

**Concluzie** : toate aceste standarde Europene fiind atinse de imobile noi si eficiente duc in fapt la scaderea emisiilor de noxe, scaderea zgomotului din zona si constituie o noua bariera fonica pentru o parte din locuitori intre casele lor si Calea Ferata care in prezent emite 70-80 dB la trecerea trenurilor in zona.

**Raspuns pct.3.** Proiectul se incadreaza in categoria 'Proiecte de dezvoltare Urbana'. Nu apartine niciunei zone de protectie a faunei sau florei, iar punerea lui in practica se va reglementa de catre Agentia pentru Protectia Mediului

**Raspuns pct. 4.** Din punct de vedere al executiei, investitorul se angajaza sa realizeze pe proprie cheltuiala si sa cedeze catre Domeniul Public strada generata de parcela Pastorului nr.10 pana la intersectia cu str. Lamaitei , impreuna cu echiparea tehnico-edilitara in ce privesc retelele subterane care sa poata prelua nevoile noii investitii dar si iluminat public, zone verzi, accese si asfaltare carosabil si zone pietonale. Realizarea strazii de va realiza etapizat in functie de ritmul de realizare a investitiei asigurand treptat acces dinspre Vest catre Est acces pentru parcelele 9 si 17, 8 si 16, 7 si 15, 6 si 14, 5 si 13, 4 si 12, 3 si 11.

Planul de actiune se va realiza conform legii. Din cele de mai sus rezultă fără dubiu că propunerea noastră respectă întocmai normele legale în vigoare. De asemenea, propunerea noastră ține cont de solicitările exprimate de proprietarii din vecinătate iar în cadrul organizării de șantier am prevăzut masuri în vederea diminuării poluării solului si a apelor subterane și masuri pentru reducerea zgomotelor si a viibratiilor in vecinatatea zonelor sensibile la zgomot.

În aceste condiții, considerăm abuziv demersul d-lui Dobreanu Dan, a cărui afirmații sunt neîntemeiate. Mai mult, în mod nelegal, acesta afirmă că vorbește în numele unei comunității și, cu rea credință, în susținerea sesizării sale, depune tabele cu semnături, în condițiile în care aceste liste de semnături sunt copii ale listelor semnate de membrii comunității cu privire la propunerea de locuințe colective. Faptul că listele nu au fost semnate pentru sesizarea 28999/08.04.2022 rezultă din mențiunile exprimate în capul de tabel precum și din faptul că ordinea semnăturilor și forma acestora este identică cu cele depuse la propunerea de locuințe colective. Menționăm că am luat legătura cu câțiva proprietari din listele depuse de dl. Dobreanu Dan și aceștia ne-au comunicat că nu l-au împuternicit să formuleze sesizarea nr. 28999/08.04.2022 în numele lor și nu susțin demersul acestuia.

În concluzie, demersul d-lui Dan Dobreanu este ilegal și abuziv și vă solicităm să nu dați curs solitării sale."

Răspunsul a fost transmis reprezentantului contestatarilor la data de 18.04.2022 cu mențiunea că potrivit prevederilor art.36 - art.38 din Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că, pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei 2, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ iar opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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



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

ARHITECT ȘEF  
arh. Emilian -Sorin Ciocan

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	Arh.Sandra Dinulescu		18.04.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.04.2022



## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro)



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

Nr. ad: 1413/ *05.03.2023*

Către,

**Beneficiar:** SC ECOSYSTEME SRL reprezentant ISPAS CLAUDIU  
**Adresă:** jud. Timiș, Mun. Timișoara, Calea Buziașului, nr. 16A

Spre știință,

**Proiectant:** SC POWER ON SOLUTIONS SRL  
**Adresă:** jud. Timiș, Mun. Timișoara, str. Gavril Musicescu, nr. 26, sc. C, ap. 1  
**e-mail:** [office@power-on.ro](mailto:office@power-on.ro)

Referitor la documentația „PUZ și RLU – Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10”, în Mun. Arad, cartier Micălaca, str. Podgoriei nr. FN, jud. Arad, identificat în CF nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705, cu o suprafață totală de 60.066 mp (60.954 mp), aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 26.01.2023, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

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.

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

**Arhitect Șef ,**  
arh. Emilian Soțin-Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		06 MAR. 2023
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvan		03.03.2023

**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. – Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10  
Amplasament: Municipiul Arad, cartier Micălaca, str. PODGORIEI nr. FN, identificat cu C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 – Arad  
Beneficiar- SC ECOSYSTEME SRL  
Proiectant – SC POWER ON SOLUTIONS SRL, arh RUR Marius Jivan , proiect nr.07/2021, 20a/2021

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. 53079/05.07.2022 și a completărilor depuse cu nr.64270/18.08.2022, 70748/12.09.2022 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 12.09.2022.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 12.09.2022-26.09.2022.

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

- au fost transmise scrisori de notificare către proprietarii parcelelor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: din str.Păstorului nr.22, 20,18,16,14,12, 8, 6, 4A, 4, 4B, str.Lipovei nr.86-88, 84, 82A, 80, 78, 76, 74, 72, 70, 68, 66, 62, 60, 58, 59, 57, 55, 52A, 52, str.Podgorieinr.55, 2/2,2/3, str.Crizantemelor nr.1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 str.Amurgului 12, str.Zefir nr.32, SC PAB ROMANIA SRL, SC HOG SLAT SRL, proprietarii imobilelor identificate cu CF 318231, CF 318242, CF 318236, CF 318237Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Prin adresele înregistrate cu nr. cu nr.74054/26.09.2022, 73714/23.09.2022, 73718/23.09.2022, 73713/23.09.2022 proprietarilor imobilelor din mun.Arads tr.Păstorului nr.12, nr.8, nr.1F, str.Lipovei nr.66 nr.76 și semnatarilor tabelor cu cetățenii care nu sunt de acord cu implementarea PUZ-ului în această formă, au transmis sesizări cu privire la propunerile din documentația de urbanism. Acestea au fost înaintate inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 26.09.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.78891/11.10.2022 elaboratorul documentației a transmis răspuns cu privire la cele solicitate. Răspunsul a fost înaintat contestatarilor la data de 17.10.2022.

În data de 31.10.2022 au fost transmise scrisori reprezentanților semnatarilor sesizărilor înregistrate cu nr.74054/26.09.2022, 73714/23.09.2022, 73718/23.09.2022,73713/23.09.2022, proprietarilor imobilelor din mun.Arads tr.Păstorului nr.12, nr.8, nr.1F, str.Lipovei nr.66 nr.76,

prin care au fost invitați să participe la întâlnirea cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și reprezentanții persoanelor contestatate, organizată în data de 10.11.2022 începând cu orele 16, la sediul Primăriei Municipiului Arad, Sala Regele Ferdinand, cu privire la reglementările propuse prin documentația de urbanism.

În urma întâlnirii a fost încheiat procesul verbal nr.91666/A5/06.12.2022 care a fost publicat pe site-ul instituției la secțiunea *Servicii Publice, Constructii&Terenuri Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 - Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor.*

Prin adresa nr.ad. 91666/A5/ 06.12.2022 a fost transmis procesul verbal inițiatorului și elaboratorului documentației cu mențiunea că, în vederea finalizării acestei etape, se solicită corelarea documentației prezentate cu prevederile HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. În cazul în care sunt necesare alte completări în urma procesului verbal atașat, s-a solicitat transmiterea acestora în cel mai scurt timp.

Procesul verbal a fost transmis și reprezentanților contestatarilor cu mențiunea că vor fi notificați în cazul în care vor fi aduse modificări soluției prezentate.

Prin adresa nr.1413/09.01.2023 a fost transmisă documentația completată conform solicitărilor din adresa mai sus menționată. Aceasta a fost afișată pe site-ul instituției, iar prin adresa nr.ad.1413/14.02.2023 a fost comunicat reprezentanților persoanelor contestatate că documentația poate fi consultată pe site-ul instituției la secțiunea *Servicii Publice, Constructii&Terenuri Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 -Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor*, sau la sediul Primăriei municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, începând cu data de 15.02.2023.

Corespondența a fost transmisă prin email și prin poștă.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană la sediul instituției. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

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

Arhitect Șef  
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu
Elaborat	Consilier	Angelica Giura

Data
06 MAR. 2023
03.03.2023



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359705 Arad

Nr. cerere	74928
Ziua	15
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare  
100136202667



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:318024

Adresa: Loc. Arad, Str Pastorului, Nr. 10, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359705	1.454	Teren imprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359705-C1	Loc. Arad, Str Pastorului, Nr. 10, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:78 mp; S. construita desfasurata:78 mp; casa P, An: 1958
A1.2	359705-C2	Loc. Arad, Str Pastorului, Nr. 10, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Anexa P, An: 1958
A1.3	359705-C3	Loc. Arad, Str Pastorului, Nr. 10, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Anexa P, An: 1958

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>153390 / 19/12/2022</b>		
Act Notarial nr. 1673, din 19/12/2022 emis de NP Fildan Teodor;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TRIF RAUL-CIPRIAN, si sotia 2) TRIF FULVIA-OLIMPIA	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. 1674, din 19/12/2022 emis de NP Fildan Teodor;		
B15	se noteaza interdictia de grevare, in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, Agentia Piata UTA Arad	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B16	se noteaza interdictia de instrainare, prevazuta de art. 5, alin. 3, conform Legii nr. 190/1999, in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, Agentia Piata UTA Arad	A1, A1.1, A1.2, A1.3

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarclni		Referințe
<b>153390 / 19/12/2022</b>		
Act Notarial nr. 1674, din 19/12/2022 emis de NP Fildan Teodor;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:630079 LEisi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063, Agentia Piata UTA Arad	A1, A1.1, A1.2, A1.3

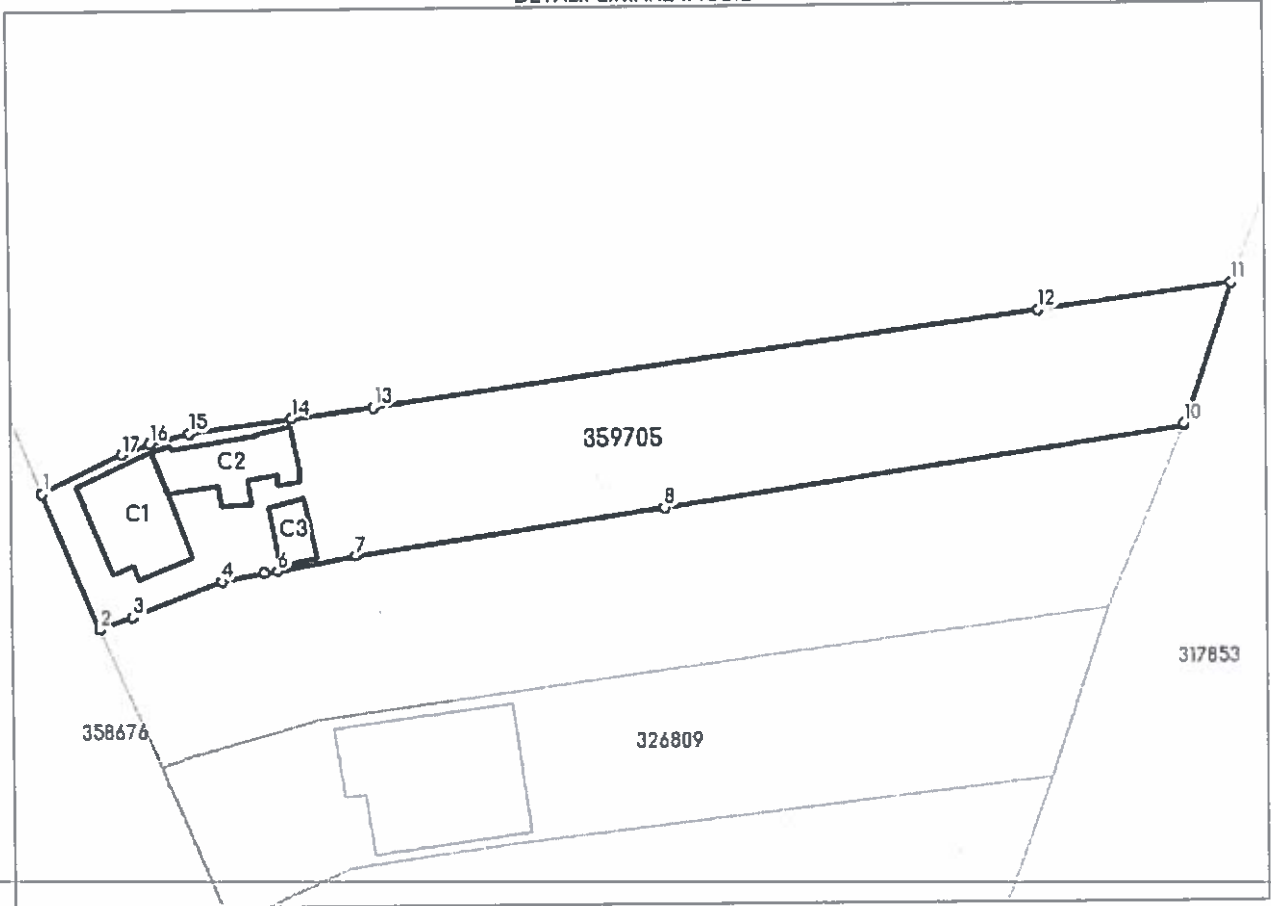
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359705	1.454	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.454	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	359705-C1	construcții de locuințe	78	Cu acte	S. construită la sol:78 mp; S. construită defasurată:78 mp; casa P, An: 1958
A1.2	359705-C2	construcții anexa	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; S. construită defasurată:60 mp; Anexa P, An: 1958
A1.3	359705-C3	construcții anexa	20	Cu acte	S. construită la sol:20 mp; S. construită defasurată:20 mp; Anexa P, An: 1958

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	3.32
3	4	8.965
4	5	4.005
5	6	1.274
6	7	7.368
7	8	29.347
8	9	49.103
9	10	0.142
10	11	13.989
11	12	18.264
12	13	62.782
13	14	7.668
14	15	9.679
15	16	3.801
16	17	2.746
17	1	8.399

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

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

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

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

Data și ora generării,

15/05/2023, 12:15

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 317853 Arad

Nr. cerere 68566  
Ziua 03  
Luna 05  
Anul 2023

Cod verificare  
100133954438



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:66555  
Nr. topografic:1.30/1/3

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	317853	8.381	teren împrejmuit partial

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>31764 / 07/11/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1995/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ECOSYSTEME S.R.L. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66555)	A1
<b>29694 / 08/03/2023</b>		
Act Notarial nr. 258, din 06/03/2023 emis de Fildan Teodor;		
B5	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui Batea Cosmin-Razvan casatorit cu Batea Florentina-Adina, asupra 325 mp teren identificat prin parcela 109	A1
B6	se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea lui Batea Cosmin-Razvan casatorit cu Batea Florentina-Adina, asupra 325 mp teren	A1
Act Notarial nr. 268, din 07/03/2023 emis de Fildan Teodor;		
B7	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui Dobreanu Danut casatorit cu Dobreanu Vasilica-Carmen, asupra 325 mp teren identificat prin parcela 112	A1
B8	se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea lui Dobreanu Danut casatorit cu Dobreanu Vasilica-Carmen, asupra 325 mp teren	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

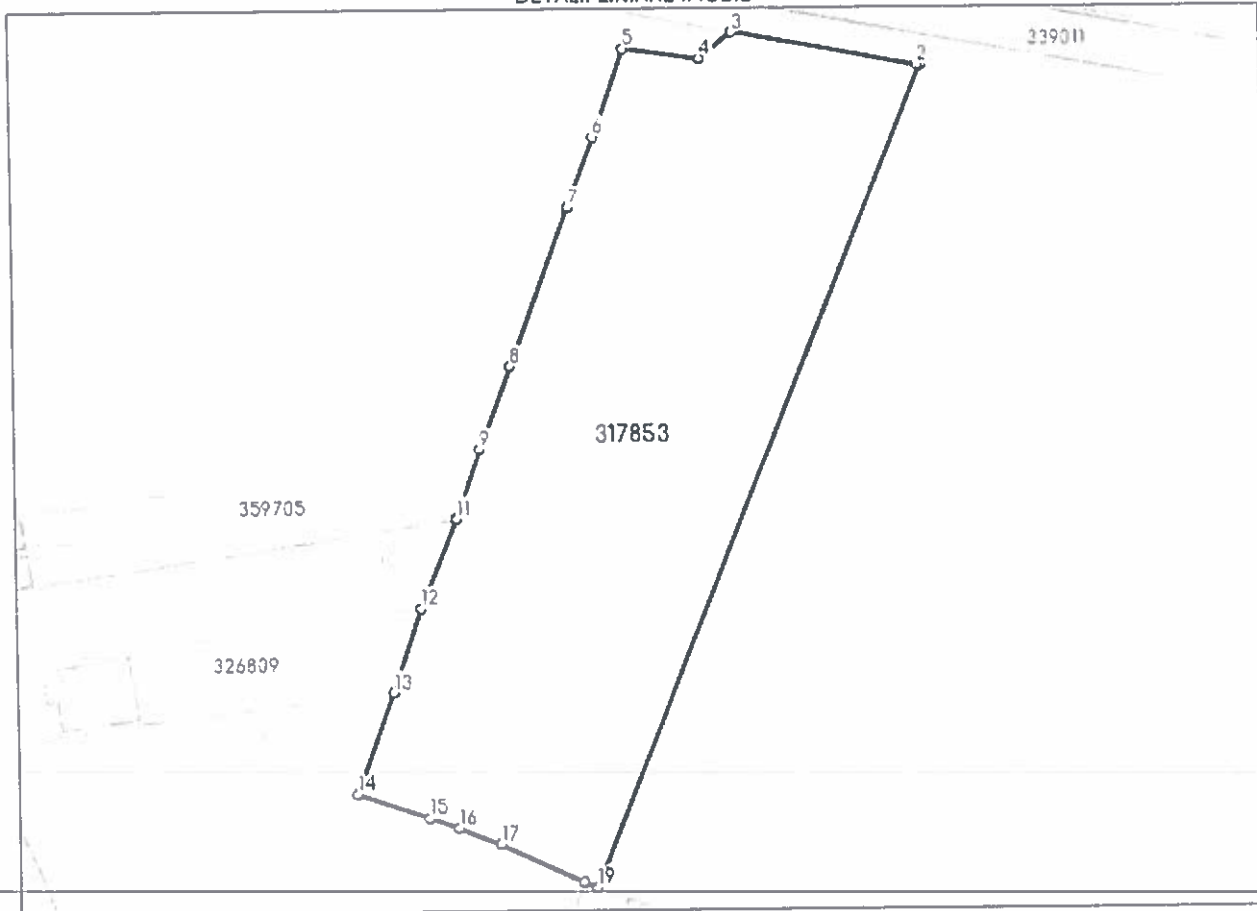
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
317853	8.381	teren împrejmuit partial

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	8.381	.	.	1.30/1/3	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.646
2	3	35.869
3	4	7.911
4	5	14.939
5	6	17.937
6	7	14.612



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	32.322
8	9	16.98
9	10	13.989
10	11	0.142
11	12	18.496
12	13	16.912
13	14	20.76
14	15	14.516
15	16	5.86
16	17	8.653
17	18	17.601
18	19	2.63
19	1	169.904

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Dovada plata card online nr.13492/02-05-2023 în suma de 60, Dovada plata card online nr.13527/04-05-2023 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
10-05-2023

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
TEREZIA IULIANA KISS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307518 Arad



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:66819  
 Nr. topografic:1.30/1/2

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307518	49.332	teren imprejmuit partial

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>7702 / 06/05/2004</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2196/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ECOSYSTEME SRL, CIF:9387386	A1 / B.6
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66819)		
<b>77382 / 06/10/2008</b>		
Sentinta Civila nr. 6133/2005;		
B3	in baza sentintei civile nr.6133/2005 din dos.nr.3986/2005 a Judecatoriei Arad, a deciziei civile nr.85/A din dos.nr.1158/A/2006 a Tribunalului Arad si a documentatiilor anexate, in favoarea imobilului de sub A1 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere cu piciorul si masina asupra parcelei cu nr.top.nou format 1.30/1/1/2 din CF 66964 Arad-propr.Parohiei Ortodoxe Micalaca Veche	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66819)		
<b>59174 / 14/06/2017</b>		
Act Notarial nr. 891, din 12/06/2017 emis de NOTINGHER TEODORA;		
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, inchiriere, dezmembrare si grevare in favoarea MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	A1
<b>14493 / 11/02/2020</b>		
Act Notarial nr. 162, din 10/02/2020 emis de NP NOTINGHER TEODORA;		
B10	se noteaza interdictiile de instrainare, inchiriere, dezmembrare si grevare, in favoarea MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	A1

**C. Partea III. SARCINI**

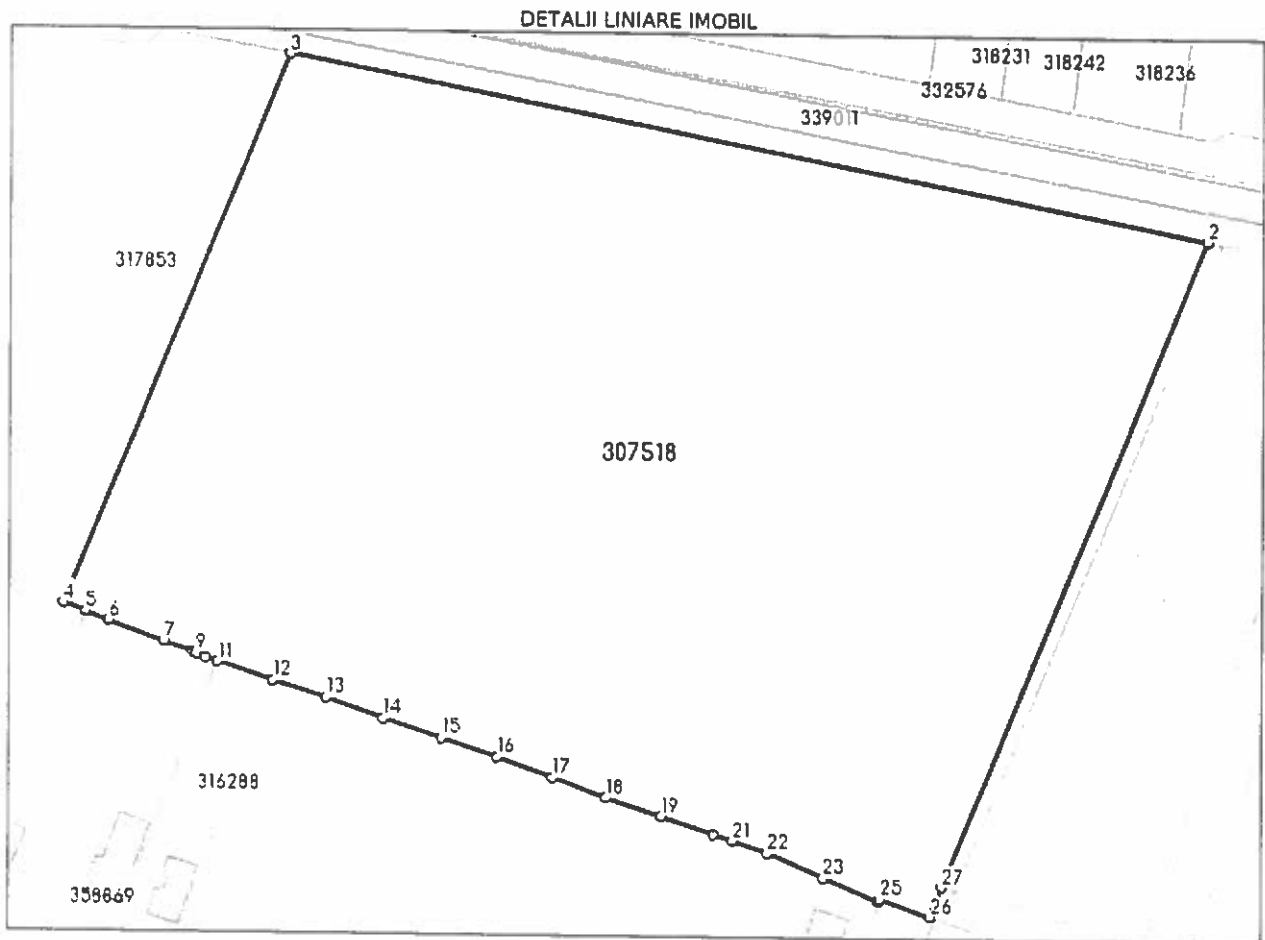
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>59174 / 14/06/2017</b>		
Act Notarial nr. 891, din 12/06/2017 emis de NOTINGHER TEODORA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2091541 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, 1) DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>14493 / 11/02/2020</b>		
Act Notarial nr. 162, din 10/02/2020 emis de NP NOTINGHER TEODORA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:382191 LEI , si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
<b>MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA,            1) DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS</b>		
<b>72471 / 16/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. 12240, din 08/06/2022 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA - D.G. R.F.P. TIMISOARA - AJFP TIMIS; Act Administrativ nr. 2953, din 07/06/2022 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA - D.G.R.F.P. TIMISOARA - AJFP TIMIS;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:5113710 LEI, cota actuala 1/1	A1
1) AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA - D.G.R.F.P. TIMISOARA, CIF:6634511		

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
307518	49.332	teren împrejmuit partial

\* 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	49.332	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.319
3	4	169.904
5	6	7.1
7	8	8.794
9	10	2.974
11	12	16.519

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	265.791
4	5	6.589
6	7	16.731
8	9	0.979
10	11	3.641
12	13	15.753

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	17.092	14	15	17.402
15	16	16.595	16	17	16.951
17	18	16.272	18	19	16.431
19	20	15.8	20	21	5.83
21	22	10.592	22	23	17.155
23	24	16.977	24	25	0.705
25	26	14.969	26	27	9.117
27	1	199.49			

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Dovada plata card online nr.13492/02-05-2023 în suma de 60, Dovada plata card online nr.13527/04-05-2023 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
10-05-2023

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 311087 Arad



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:66964  
 Nr. topografic:1.30./1/1/1

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	311087	861	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>77382 / 06/10/2008</b>	
Sentinta Civila nr. 6133/2005 dosar nr.3986/2005 emis de Judecatoria Arad (Decizia Civila nr.85/A dosar nr. 1158/A/2006 a Tribunalului Arad);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare, anterior reconstituire in baza L.18/1991 act nr.2493/1995 in rangul inch. nr.4725/18.03.2004., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHÉ	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66964)	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

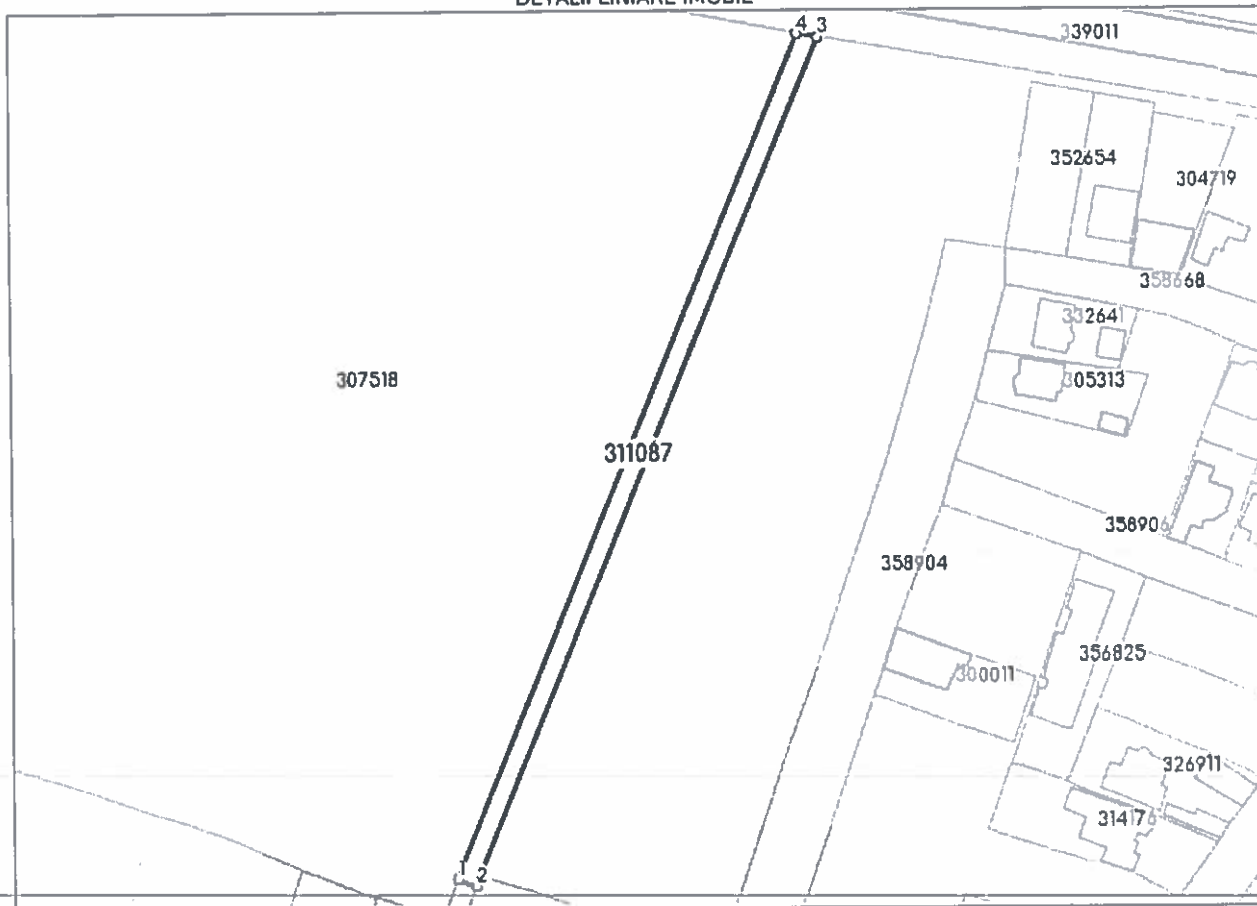
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
311087	861	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	861	-	-	1.30./1/1/1	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.309
2	3	200.362
3	4	4.414
4	1	199.49

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

15/05/2023, 12:15

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 323240 Arad

Nr. cerere	74929
Ziua	15
Luna	05
Anul	2023
Cod verificare 100136202679	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:78769  
Nr. topografic:1.30./1/1/2

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	323240		39	teren imprejmuit partial

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>77382 / 06/10/2008</b>		
Sentinta Civila nr. 6133/2005 dosar nr.3986/2005 emis de Judecatoria Arad (si Decizia Civila nr.85/A dosar nr.1158/A/2006 a Tribunalului Arad);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F.66964 Arad cu situatia de C.F. neschimbata cu titlul de reconstituire in baza L.18/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHÉ		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78769)		

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>77382 / 06/10/2008</b>		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu piciorul si masina in favoarea parcelei cu nr. top 1.30/1/2 din C.F. 66819 Arad proprietatea S.C. Italcasa S.R.L.	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78769)		

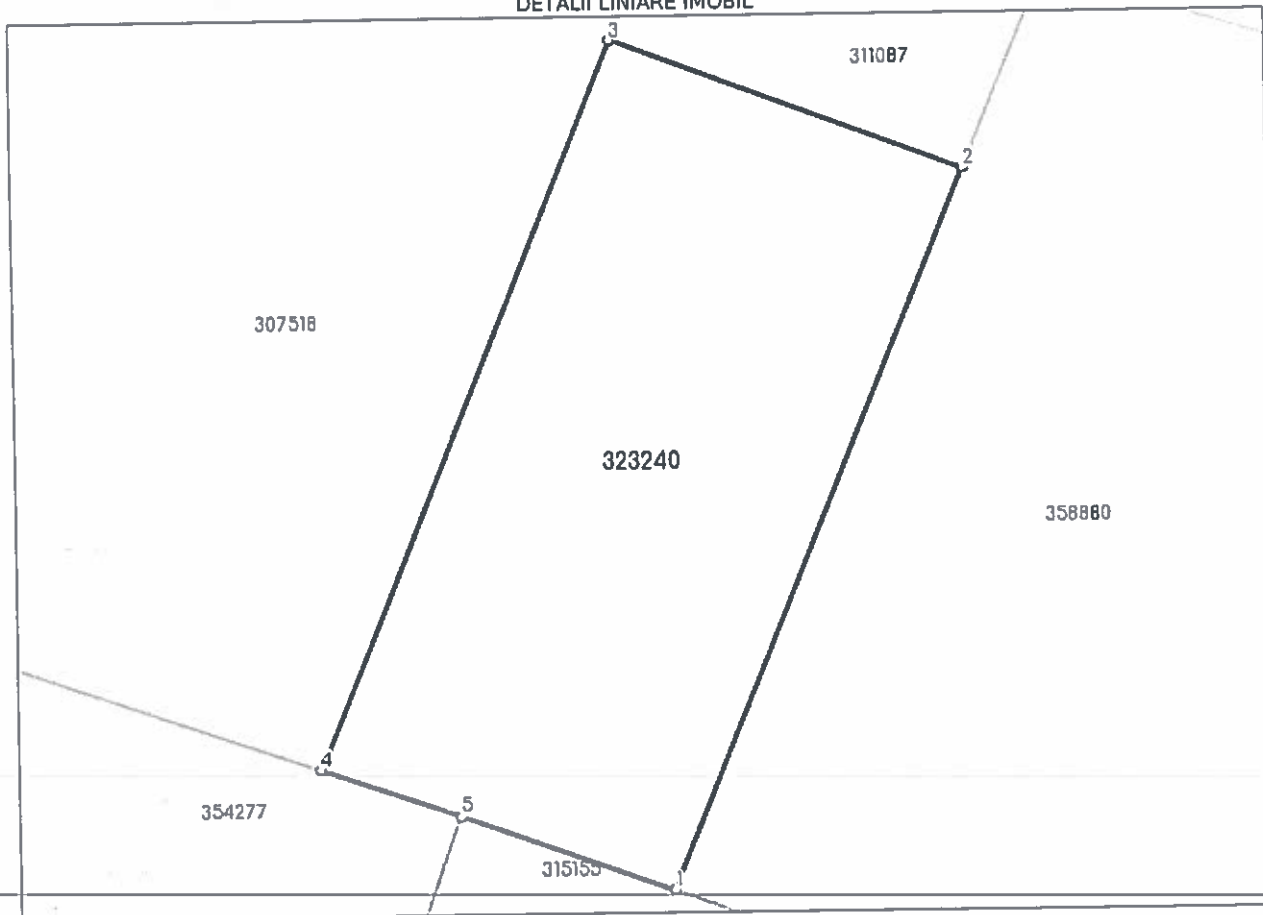
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
323240	39	teren împrejmuit partial

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	39	-	-	1.30./1/1/2	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.007
2	3	4.309
3	4	9.117
4	5	1.699
5	1	2.614

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

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

Data și ora generării,

15/05/2023, 12:15



Parcela (cad 317853)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi latini D(i,j-1)
	X [m] Y [m]	
21	529031.734 218959.107	35.809
2	529825.265 218994.301	169.556
1	526487.868 218931.141	2.860
22	526480.011 218923.478	17.359
23	526478.232 218912.878	8.053
24	526479.389 218904.826	5.800
25	526481.305 218899.095	14.516
26	526486.002 218885.360	20.283
27	526501.391 218892.315	17.386
28	526521.497 218897.947	19.848
29	526538.712 218905.111	14.182
30	526552.158 218909.827	5.081
31	526556.941 218911.337	12.478
32	526568.632 218915.898	31.806
33	526586.202 218927.413	17.721
34	526599.878 218927.801	12.658
35	526611.785 218932.147	17.937
36	526628.055 218936.187	6.031
37	526630.896 218944.431	14.700

S(cad.317853)=6380.69mp P=428.181m

Parcela (cad 317851)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi latini D(i,j-1)
	X [m] Y [m]	
1	526487.868 218931.141	169.556
2	526825.265 218994.301	266.413
3	526574.322 218255.884	208.608
4	526381.088 219177.286	15.149
5	526380.048 219187.872	16.818
6	526382.373 219187.387	17.088
7	526380.548 219131.453	10.882
8	526402.060 219121.481	5.830
9	526403.824 219115.937	15.800
10	526408.882 219100.928	16.421
11	526413.990 219085.320	16.489
12	526418.844 219069.500	16.778
13	526425.377 219054.108	18.555
14	526430.578 219038.348	17.402
15	526435.962 219021.800	17.092
16	526441.577 219005.897	19.020
17	526448.711 218990.482	18.025
18	526451.437 218975.589	17.305
19	526467.200 218960.272	16.721
20	526483.080 218943.618	13.401

S(cad.317851)=48332.00mp P=905.711m

Parcela (cad 311087)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi latini D(i,j-1)
	X [m] Y [m]	
14	526389.534 219180.721	4.309
16	526381.088 219184.746	200.382
10	526373.591 219200.237	4.414
3	526374.322 219255.884	199.490

S(cad.311087)=861.27mp P=408.574m

Parcela (cad 323240)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi latini D(i,j-1)
	X [m] Y [m]	
12	526378.852 219181.352	2.814
13	526380.528 219178.890	1.890
4	526381.088 219177.286	0.117
14	526389.534 219180.721	4.309
15	526387.985 219184.746	9.007

S(cad.323240)=39.02mp P=26.745m

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
307518, 317853, 359705, 311087, 323240	60,067	Inc. Arad, jud. Arad
Cartea Funciara nr.	307518, 317853, 359705, 311087, 323240	Inc. Arad, str. Pastorului, nr. 8, jud. Arad
		UAT Arad - intravilan

Plan de încadrare în zonă  
Scara 1:10.000



**LEGENDA**

- linie electrica aeriana pe stalpi din beton
- limita de proprietate
- camin vizitare apartament
- retea gaz
- sursă gaze
- gard de lemn
- gard din zidarie/beton
- gard de plasa
- gard din metal
- îngălă
- vană apă
- indicat

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă top. / cad.	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
cad. 307518	A	49.332	
cad. 317853	A	8.381	
cad. 359705	Cc	1.454	
cad. 311087	A	861	
cad. 323240	A	39	
<b>Total</b>		<b>60.067</b>	

**B. Date referitoare la construcții**

Cod contr.	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	78	S. construita la sol: 78mp, S. construita desfasurata: 78mp; Casa P, an 1958
C2	CA	60	S. construita la sol: 60mp, S. construita desfasurata: 60mp; Anexa P, an 1958
C3	CA	20	S. construita la sol: 20mp, S. construita desfasurata: 20mp; Anexa P, an 1958
<b>Total</b>		<b>158</b>	

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
ARAD  
62413/20.05.2022  
(nr. de înregistrare)

Reconstrucționat

Proiectul documentație tehnică este valabil înscris în procesul verbal de recepție nr. 1334 data 24.05.2022

Adrian Filon  
Cretiu

Digitally signed by Adorian Calin  
Date: 2022.05.20 09:19:06 +0300

**ADORIAN CALIN**

ILE ADORIAN CALIN PE CALI ILE ADORIAN CALIN

NUMELE: SEMNATURA: *He Adorian*

ACTIUNEA: MASURET: REFACTAT: DESENAT: *He Adorian*

Plan topografic în scop de încadrare în zonă  
P.L. Z. privind imobilul situat în zona CF 307518, CF 317853, CF 359705, CF 311087, CF 323240 nr. cad. 307518 nr. cad. 317853 nr. cad. 359705 nr. cad. 311087 nr. cad. 323240 situat în zona intravilan, jud. Arad, str. Pastorului, nr. 10 Arad

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1334 / 2022

Întocmit astăzi, 24/05/2022, privind cererea 62413 din 20/05/2022  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 1312 din 19/05/2022

1. Beneficiar: ISPAS CLAUDIU
2. Executant: ILE ADORIAN-CĂLIN
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Suport topografic al PUZ
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
borderou_me	20.05.2022	înscris sub semnatura privata	Ile Adorian Calin PFA
cerere	20.05.2022	înscris sub semnatura privata	Ile Adorian Calin PFA
1312	19.05.2022	înscris sub semnatura privata	OCPI Arad
plan	20.05.2022	înscris sub semnatura privata	Ile Adorian Calin PFA
795	23.04.2021	act administrativ	Primaria Mun. Arad
1570	11.08.2021	act administrativ	Primaria Mun. Arad

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1334 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr. 795/23.04.2021 și nr. 1570/11.08.2021

Plan topografic, necesar întocmirii documentației P.U.Z., pentru imobilele cu nr. cadastrale 307518, 317853, 359705, 311087, 323240, situate în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, înscrise în C.F. nr. 307518, 317853, 359705, 311087, 323240 - Arad, în suprafață măsurată totală de 60067 mp.

Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

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

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

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

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
323240	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se suprapune cu terenul 323240 din stratul permanent!
311087	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se suprapune cu terenul 311087 din stratul permanent!
359705	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se suprapune cu terenul 359705 din stratul permanent!
317853	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se suprapune cu terenul 317853 din stratul permanent!
324164	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se suprapune cu terenul 324164 din stratul permanent!
307518	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se suprapune cu terenul 307518 din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014!
	Avertizare	Receptia 1658198: Imobilul TR-1086-1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014!

**AVIZE PUZ schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru  
imobilul din Arad, strada Partorului, Nr.10**

Nr. Crt.	Institutie	Nr. Inregistrare
1.	Aviz de Oportunitate	16 din 04.05.2022
2.	Protectia mediului	19004 din 15.12.2022
3.	Compania de apa Arad SA	9606 din 27.05.2022
4.	E-distributie Banat	10215457 din 28.06.2022
5.	Delgaz grid SA	213948896 din 17.10.2022
6.	Orange Romania Communications SA	100/05/02/02/01/03/B/AD/1238 din 18.08.2022
7.	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad – Securitate la incendiu	4720858 din 18.08.2022
8.	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad – Protectie Civila	4720859 din 18.08.2022
9.	Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad	369 din 12.08.2022
10.	Autoritatea Aeronautica Civila Romana	32583 din 19.01.2023
11.	Inspectoratul de Politie Judetean Arad Serviciul Rutier	139347 din 16.09.2022
12.	Avizul de principiu Directia Edilitara – Serviciul intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre	33332/Z1/02.05.2023
13.	RUR	1033674 din 12.05.2023

# FACTURA

Seria RUR Nr. 1033674

Furnizor: **REGISTRUL URBANISTILOR**  
 Nr. Reg. Com.:  
 Cod fiscal: 17244352  
 Sediul: BUCURESTI  
 Judetul: Bd.N.Balcescu nr.17A  
 Contul: RO12TREZ70020F305000XXXX  
 Banca: TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator: **TRIF RAUL CIPRIAN**  
 Nr.ord.reg.com./an:  
 Codul fiscal: 20230084  
 Sediul: ARAD  
 STR.PRUNULUI NR.12  
 Judetul: ARAD  
 Contul:  
 Banca:

Nr. facturii : 1033674  
 Data(ziua,luna ,anul): 12.05.2023  
 Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.JIVAN I. MARIUS BENEF.TRIF RAUL CIPRIAN AMPL.STR.PASTORULUI NR.10 MUN.ARAD JUD.ARAD S=0,15 HA	LEI		541.2000	541.20	
Mod de plata Ord.Plt: 541.20 Document: 1033674/12.05.2023						
Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:		Eliberat:				
Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 12.05.2023 ora 15:13:34 Semnaturile			Total din care : accize	541.20	
				Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6) 541.20	



32583/19.01.2023

**ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICALACA VECHÉ,  
NEAGU IOAN-LUCIAN**

Adresă de corespondență: r

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 și RLU pentru "schimbare destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului nr. 10", pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, str. Pastorului nr. 10, CF 318024 Arad, TOP. 2655-2656/662.a.b/ 5 - Micalaca, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad, la 1096,40 m nord față de axa pistei 09 - 27 și la 6278,60 m est față de pragul 27, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,45 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'49,62" latitudine N; 21°21'17,55" longitudine E.

**Avizul este condiționat de:**

1. Respectarea amplasamentului 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. 1570 din 11.08.2021;
3. Respectarea înălțimii maxime de realizare a drumului de acces la nivelul solului, respectiv cota absolută maximă de 110,45 m;
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

**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



5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
Nr. 19004 din 15.12.2022

Ca urmare a notificării adresată de doamnel NEAGU IOAN LUCIAN, cu domiciliul în localitatea

privind planul „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ LOCUINȚE COLECTIVE, ZONE COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Pastorului, nr.10, CF nr. 318024 Arad, județul Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 2791/R/14051 din 15.09.2022, cu completările înregistrate cu nr. 3149/R/15779 din 17.10.2022 și 3286/R/16396 din 27.10.2022, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;

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

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

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

**Agenția pentru Protecția Mediului Arad**

- ca urmare a consultării punctelor de vedere ale autorităților publice, ca membri în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 28.09.2022 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad, înregistrate cu nr. 15779/3149/R din 17.10.2022 și 16396/3286/R din 27.10.2022;

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

- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

**decide:**

Planul propus: „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ LOCUINȚE COLECTIVE, ZONE COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Pastorului, nr.10, CF nr. 318024 Arad, județul Arad, titulari NEAGU IOAN LUCIAN, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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



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

Terenul pe care este realizat planul, cu o suprafață de 1.453 mp (1.654 mp acte), se afla situat în partea de est a orașului, în cartierul Micalaca și este situat pe Strada Păstorului nr.10. Amplasamentul proiectului este o zonă cu destinație consacrată de locuire (regăsim locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1, P+2) și dispune de o structură urbană consolidată, având în proximitate o zonă de industrie ușoară (partea Nordica) și zonă cu funcțiuni complementare destinate serviciilor. Conform PUG Arad, terenul are folosința actuală intravilan, *curți-construcții*.

Prin planul propus se va realiza un acces nou prin convertirea parcelei CF nr. 359705 Arad, având categoria curți-construcții în drum de acces (categoria circulației auto și pietonale). Pentru realizarea drumului de acces este necesară demolarea construcțiilor existente (C1 – locuință, C2 – construcție anexă și C3 – construcție anexă). Se va realiza o stradă cu profil de 13,70 m, din care 7 m carosabil, zonă verde, pistă de biciclete, trotuare de 1,75 și respectiv 3,25 m, în suprafață totală de 1453 mp și având o lungime de 107 m. Drumul nou creat va face parte din prelungirea str. Amurgului prezentat în PUZ "LOCUINȚE COLECTIVE, ZONE COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD" și va lega investiția de str. Păstorului, asigurând traficul între str. Prutului și str. Păstorului pe o direcție diagonală. Aceasta nouă linie de trafic va îmbunătăți circulația în zonă și va permite dezvoltarea zonei de locuințe pe CF nr. 317853, 307518, 323240 și 311087 Arad.

Pentru prezentul plan beneficiarii au obținut Certificatul de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021 și Avizul de oportunitate nr. 16/04.05.2022 din partea Primăriei Municipiului Arad, în vederea reglementării amplasamentului propus.

Obiectivele propuse a se realiza prin PUZ-ul supus avizării sunt următoarele:

- Schimbarea destinației terenului din folosința actuală : curți-construcții în intravilan în acces pentru realizare stradă de acces auto și pietonal pentru investiția "Locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări" conform Certificat de Urbanism nr. 795/23.04.2021, în intravilan;

- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor

Suprafața terenului ce face obiectul investiției de față – zona ce va fi reglementată prin P.U.Z. este de 1.453 mp (1.654 mp acte)

Bilanț teritorial amplasament S=1.453 mp	Situație existentă		Situație propusă	
Locuire individuală	1.453 mp	100,00%	0	0,00%
Circulații publice	0	0,00%	1.324,50 mp	91,16%
Spații verzi publice	0	0,00%	128,50 mp	8,84%
<b>Total general</b>	<b>1.453 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.453 mp</b>	<b>100,00%</b>

Se propun următorii indici urbanistici privind regimul de construire în incinta studiată:

Suprafața teren totală – 1.453,00 mp;

P.O.T. maxim propus = 40%;

C.U.T. maxim propus = 0,95;

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

Certificatul de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021 a fost emis în temeiul P.U.G. al Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018 și a Avizului de oportunitate nr. 16 din 04.05.2022 emis de Primăria Municipiului Arad, terenul luat în studiu având folosința actuală teren curți-construcții în intravilan.

Pe terenuri învecinate cu amplasamentul propus, există terenuri destinate unei zone cu funcțiune de locuire. P.U.Z.-ul nu influențează alte planuri sau proiecte existente, ci doar le completează și creează posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare existente. În special pentru investiția "Locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări" conform Certificat de Urbanism nr. 795/23.04.2021,



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Vecinătățile zonei sunt:

- Nord: teren proprietate privată-casa P+1E, str. Păstorului, nr.12;
- Sud: teren proprietate privată, casă P+1E, str. Păstorului nr.8
- Est: zonă de proprietăți private, str. Podgoriei, teren arabil propus spre reglementare în locuințe colective prin Studiul de Oportunitate realizat în baza Certificat de Urbanism nr. 795/23.04.2021 de către SC POWER ON SOLUTIONS SRL
- Vest: strada Păstorului;

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

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv, funcțiunea de locuire individuala, izolata, cuplata si insiruita, cu funcțiuni complementare propuse și se relaționează la zona de case de pe strazile Podgoriei, Pastorului, Amurgului, Lamaitei, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile H.G. nr. 1076 / 2004. În consecință, planul va respecta legislația în vigoare și va avea la bază principiul dezvoltării durabile.

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

Zona, în ansamblu, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, termică, telefonie și gaz. Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico utilitară completă la nivelul străzii și parțială pe amplasament.

Drumul nou creat va include și noi rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iar acestea se vor racorda la rețelele existente. Acest fapt va îmbunătăți funcționarea rețelilor în zonă și va suporta aflusul suplimentar generat de investițiile preconizate în zonă.

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

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: OUC nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil să fie afectate cu privire, în special, la:**

**a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia va fi redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.

**b) Natura cumulativă a efectelor**

A fost luat în calcul impactul cumulat cu activitățile desfășurate în vecinătatea amplasamentului propus – zonă rezidențială și străzi, impactul rezultat fiind redus din acest punct de vedere.

**c) Natura transfrontieră a efectelor:**

Planul nu are efect transfrontier, deoarece nu se situează în apropierea zonei de frontieră.

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

Planul propus este situat este amplasată în municipiul Arad, în partea de est a orașului, în cartierul Micalaca și este situat pe Strada Păstorului nr.10, prevede demolarea unei locuințe și realizarea unei străzi, riscul pentru sănătatea umană fiind unul foarte redus. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 369/12.08.2022, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*



**e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate:**

Terenul pe care este realizat planul, cu o suprafață de 1.453 mp, se afla situat în partea de est a orașului, în cartierul Micalaca, situat pe Strada Păstorului nr.10, cu categoria de folosință curți-construcții în intravilan. Planul nu va prezenta un risc major pentru sănătatea populației.

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

*Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:*

Terenul luat în studiu nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

*Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:*

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, prin plan se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

*Folosirea terenului în mod intensiv:*

Planul implică schimbarea folosinței terenului din curți-construcții (CF nr. 359705 Arad), în acces pentru realizare stradă de acces auto și pietonal pentru investiția: "LOCUINȚE COLECTIVE, ZONE COMERT, SERVICII ȘI DOTĂRI", conform Certificatul de Urbanism nr. 975 din 23.04.2021 și Avizul de oportunitate nr. 16/04.05.2022 din partea Primăriei Municipiului Arad

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

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată, desemnată prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

**Condițiile de realizare a planului:**

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

**Protecția calității apelor:**

- rețeaua de canalizare menajeră care va fi realizată pentru a deservi viitoarea zonă rezidențială menționată mai sus, va fi dimensionată corespunzător, pentru preluarea apelor uzate de la toate locuințele care se vor construi, fără a fi afectate colectările de ape menajere existente pe străzile învecinate, fiind respectat Acordul cu mențiuni și condiții nr. 9606/27.05.2022 emis de către Compania de Apă Arad S.A.;
- 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 pluviale de pe amplasament, de pe platformele de circulație auto, parcaje și alei pietonale vor fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială stradală. Acestea se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**Protecția calității aerului:**

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

**Protecția solului și a subsolului:**

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție necesare lucrărilor, astfel încât să nu blocheze drumurile existente, 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;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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

#### Gestionarea deșeurilor:

- respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 cu modificări și completări

Art. 17, alin. (4) Titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Art. 17, alin. (7) Titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambleiere care utilizează deșuri pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului.

- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada demolării/derulării lucrărilor de realizare a investiției;

- pentru deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construcție/demolări, titularul are obligația să efectueze el însuși operațiunea de tratare a deșeurilor sau să transfere aceste operațiuni unui operator economic autorizat care desfășoară activități de tratare a deșeurilor sau a unui operator de colectare a deșeurilor, 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:

- se va asigura suprafața de spațiu verde astfel încât să se asigure respectarea prevederilor legale privind protecția mediului din Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr.25/2005 privind protecția mediului (26 mp/locuitor) și Legea 24/2007 privind reglementarea spațiilor verzi în intravilanul localităților,

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

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

#### **Obligațiile titularului:**

##### Respectarea legislației de mediu în vigoare

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

- Legea 24/2007 privind reglementarea spațiilor verzi în intravilanul localităților

- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

#### **Documentația cuprinde:**

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular, înregistrată la APM Arad cu nr. 2791/R/14051 din 15.09.2022;
- Certificat de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Extras CF nr. 359705 Arad, eliberat de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Contract de Vânzare-Cumpărare, încheiat între Mihuț Otilia și Neagu Ioan Lucian, privind imobilul situat în municipiul Arad, str. Păstorului, nr. 10, jud. Arad, Încheiere de Autentificare nr. 1551 din 24.09.2021
- Memoriu tehnic de prezentare "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ LOCUINȚE COLECTIVE, ZONE COMERT, SERVICII ȘI DOTĂRI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD", întocmit de S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L. Arad (proiectant);
- Planșe anexă documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Avizul de oportunitate nr. 16 din 04.05.2022, Primăria Municipiului Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 369/12.08.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Arad;
- Aviz de principiu favorabil, nr. 139 347 din 16.09.2022, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier;
- Acord – cu mențiuni și condiții nr. 9606/27.05.2022 de către Compania de Apă Arad S.A.;
- Nota de ședință nr. 14663 din 28.09.2022, întocmită în baza punctelor de vedere transmise de membrii Comitetului Special Constituit.

#### **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, conform H.G. nr. 1076/2004 (publicate în cotidianul „Glasul Aradului” din 06.09.2022 și 09.09.2022);
- conform H.G. nr. 1076/2004, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnalul Arădean” din 24.10.2022, înregistrat la APM Arad sub nr.3286/R/16396/27.10.2022;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 21.10.2022, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare este obligatorie, titularul planului având sarcina să notifice APM Arad în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

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

**În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține acord de**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

mediu înainte de demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea documentației la APM Arad.

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.

Prezentul act cuprinde 7 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

**DIRECTOR EXECUTIV  
Dănoiu Dana Monica**



**ȘEF SERVICIU Avize, Acorduri, Autorizații  
Orășan Adina**

**ÎNTOCMIT, P**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



## COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Șelii Drăgoș 2 • Arad, județul Arad, România, cod poștal 310178  
Căi A.U. - HG 1693/463, ORC JG2/110/21.02.1991  
Capital vărsat și subscris: 9.459.000 Lei  
IBAN: RO72 2401 5001 5006 15684 0001 - PFR



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

Nr 9606 din 27.05.2022

Către,

**Neagu Ioan-Lucian**

spre știință:

SC Power On Solutions SRL

La dosarul de urbanism transmis de Dvs. către C.A. Arad cu nr. sau proiectul de urbanism depus la C.A.U. (înreg..) înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 9606 din 17.05.2022, prin care se solicită aviz de:

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

**Schimbare destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10 în vederea corelării cu PUZ"Locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări amplasat pe CF 307517 Arad, CF 323240 Arad, CF 311087 Arad"**

Adresa obiectivului: Arad, str. Păstorului, nr. 10

Beneficiar: **Neagu Ioan-Lucian**

Adresa beneficiarului: loc. Tunari, str. 1 Decembrie, nr. 129 F

Certificat de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021, 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 Power On Solutions SRL

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

#### Notă:

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșă(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.

PRESEDINTE C.T.E.

Director general,

Ing. Borha Gheorghe-Vasile



ARAD

**acord (condiții, mențiuni, observații)**

Nr. 9606 din 17.05.2022

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

**Schimbare destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10 în vederea corelării cu PUZ”Locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări amplasat pe CF 307517 Arad, CF 323240 Arad, CF 311087 Arad”**

Adresa obiectivului: Arad, str. Păstorului, nr. 10

**Beneficiar: Neagu Ioan-Lucian**

**CONDIȚII:**

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





**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Sărada Sabin Drăgoi 7-4 Arad, Județul Arad România cod poștal 310179  
C.I.F./C.I.N. RO 1683483, ORN J02/110/21 02 1991  
Capital vărsat și subscris. 9 659.000 Lei  
IBAN RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 BCR



3222/76/1605/2022

tel: +40 257 270 849  
+40 257 270 843  
fax: +40 257 270 987  
aparanai@caarad.ro  
www.caarad.ro  
Program Intre RXD 16 0u

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.  
INTRARE 91606  
DATA 17. MAI 2022

**CERERE**  
în vederea emiterii  
**AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT**  
faza P.U.Z.

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

1.1. Denumire obiectiv(\*1) **PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate și înscrute, cu funcțiuni complementare (zona servicii/dotari/comert), împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str.Pastorului,nr10**

1.2. Amplasament obiectiv(\*1) **JUD.ARAD, MUN.ARAD, CF 359705**

1.3. Beneficiar(\*1) **NEAGU IOAN-LUCIAN**

Adresa(\*4).

Identitate pers. fizică(\*4): B.I./C.I. seri. ....nr. ....CNP

Identitate agent ec (\*4): C.F./C.U.I. ....cont .....banca

1.4. Proiect nr.(\*1) **20A/2021** Elaborator(\*1) **S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**

1.5. Certificat de Urbanism nr. (\*1) **1570/11.08.2021** Emis de **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

**2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(\*1)**

**2.1. AMPLASAMENT(\*1):**

**JUD.ARAD, MUN.ARAD, CF 359705 ARAD**

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

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(\*1):  sistem public /  sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(\*1):

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

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

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

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

ÎNTOCMIT(\*2)

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):

cf. anexă

C.A. ARAD, Director general,  
ing. Borha Gheorghe Vasile,  
COMPANIA

ARAD

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

**I. DATE GENERALE(\*)**

**1. Baza legală**

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

**2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:**

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

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.  
Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)**

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

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

**2.1. AMPLASAMENT:**

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

**2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT**

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

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

**III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(\*):**

- a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din \_\_\_\_\_
  - b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de \*) \_\_\_\_\_ lei.
  - c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001
- Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

**IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(\*):**

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

și conform anexei C.A. Arad (\*3\*5) la prezenta Fișă Tehnică.

**NOTA:**

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

- (\*)1 De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.
- (\*)2 De către proiectanți - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
- (\*)3 De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.
- (\*)4 De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale.
- (\*)5 Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

e-distributie

Banat

E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 10215457 din 28/06/2022

Catre

IOAN-LUCIAN NEAGU, domiciliul/sediul in judetul \_\_\_\_\_, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 10215457 / 03/06/2022, pentru obiectivul ALTE SCOPURI: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR.PASTORULUI, NR.10 IN VEDEREA CORELarii CU PUZ"LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE cu destinatia ALTE SCOPURI: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR.PASTORULUI, NR.10 IN VEDEREA CORELarii CU PUZ"LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Strada Pastorului, nr. 10, bl. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, CF 318024, nr. cad. \_\_\_\_\_.

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

#### AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 10215457 / 28/06/2022

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

**AVIZ FAVORABIL** valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 1. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartine E-Distributie Banat SA; 2. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; 3. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 4. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); 5. ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00; 6. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 7. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 8. Distanta minima admisibila de apropiere, masurata in plan

orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastra(DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; 9. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. între traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 10. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA20kV, LEA 0,4kV, între cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; 11. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere; 12. Dist. de sig. (apropiere) între bordura drumului spre trotuar si LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m; 13. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) între armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 14. Dist. min. mas. pe oriz. între conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; 15. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) între conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 16. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) între conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 17. Dist. min. pe oriz. între peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV, LEA 0,4kV ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 18. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, 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; 19. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 20. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, între 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;

- 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 ESTE CAZUL IN 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 ESTE CAZUL IN 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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare\*\*

\*\*\* In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie      DA  NU

\*\*\* Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta                                      DA  NU

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la retea electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la retea electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1570 / 11/08/2021, respectiv pana la data de 11/08/2023.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.  
**Manager UT Arad**  
**Stanca Gabriela Maria**

01:43 CEST

Verificat  
**Bora Gabriel**

Intocmit  
**Huruba Petrica**

Sig.  
 on  
 CE

JBA

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

**Responsabil** \_\_\_\_\_

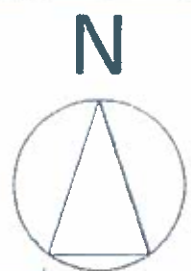
\* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

\*\* 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)

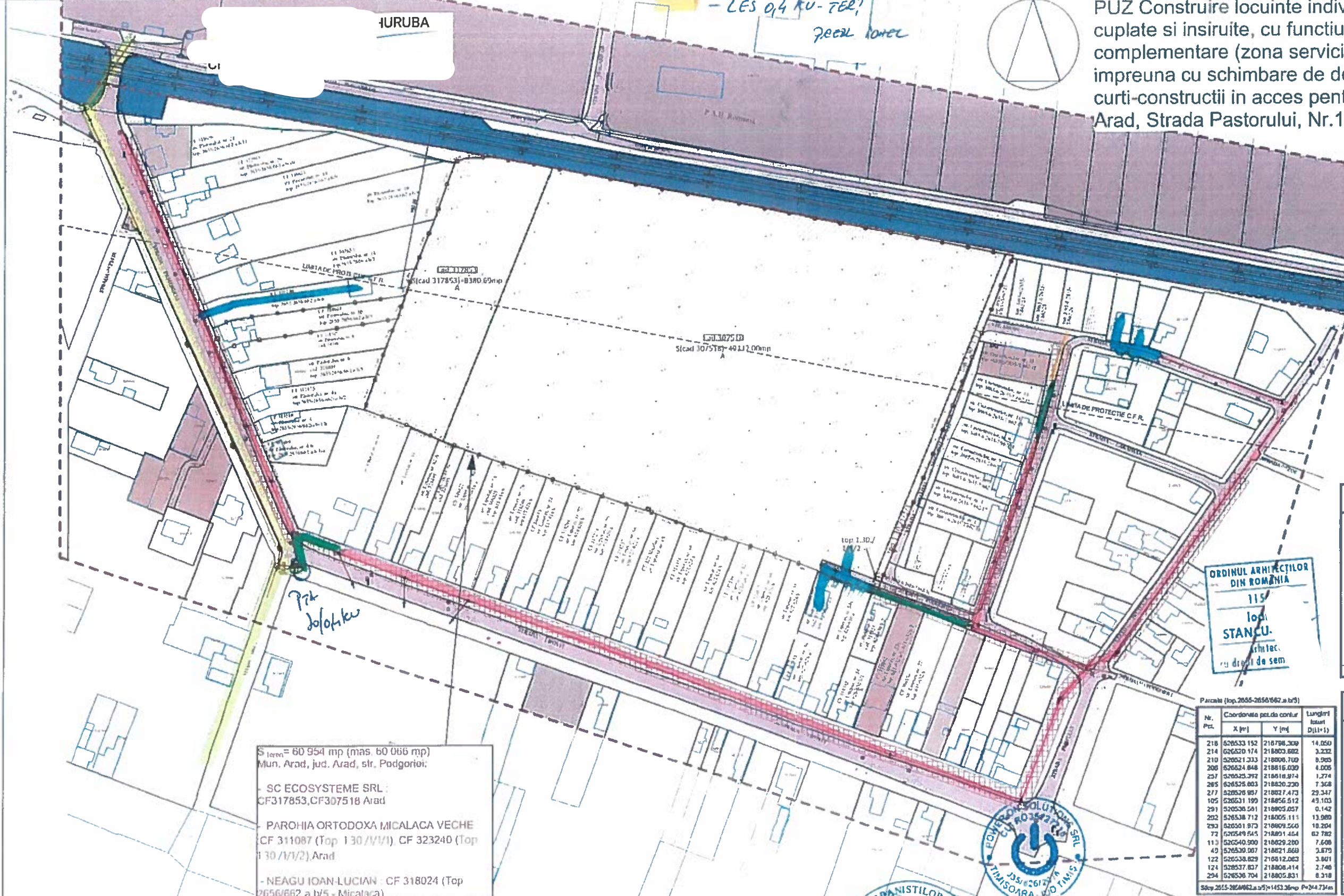


- LEA 20 KV - ZONA INDUSTRIALĂ
- LEA 0,4 KV - IZOLAT
- LEA 0,4 KV - NEIZOLAT
- LES 0,4 KV
- LES 0,4 KV - TERĂ



# SITUATIE EXISTENTA

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10



Parcela (top.130/V/1)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungime latul D(U+1)
14	52628.534	219188.721	4.202	
15	52627.998	219184.746	200.262	
16	52627.291	219189.227	4.214	
2	52627.432	219205.861	180.486	

Parcela (top.130/V/2)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungime latul D(U+1)
12	52629.852	219191.253	3.514	
13	52628.535	219178.889	1.840	
4	52631.889	219177.286	9.117	
14	52630.304	219188.721	4.202	
16	52627.291	219184.746	8.807	

Parcela (cod.317853)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungime latul D(U+1)
21	52625.734	218992.107	35.800	
2	52625.283	218994.391	168.565	
1	52647.968	218931.141	2.600	
22	52649.811	218928.478	17.350	
23	52647.828	218912.879	8.653	
24	52647.308	218904.858	5.860	
25	52648.105	218898.060	14.516	
26	52648.002	218895.360	20.283	
27	52650.911	218892.515	17.385	
28	52652.497	218897.947	18.646	
29	52653.712	218908.111	14.162	
30	52653.158	218908.827	8.681	
31	52653.841	218911.237	12.478	
32	52653.632	218915.898	11.808	
33	52658.202	218927.413	1.721	
34	52659.878	218927.001	12.850	
35	52661.750	218932.147	17.357	
36	52662.854	218938.187	8.831	
37	52663.886	218944.431	14.700	

Parcela (top.2655-2656/62.a.b.5)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungime latul D(U+1)
1	52647.968	218931.141	168.556	
2	52647.322	218904.301	208.413	
3	52647.322	218904.301	208.506	
4	52638.109	21877.295	15.149	
5	52638.049	21878.972	18.858	
6	52632.373	21874.267	17.060	
7	52638.546	21873.453	13.822	
8	52642.090	21871.461	9.830	
9	52643.924	21871.937	15.800	
10	52646.862	21870.928	16.431	
11	52643.999	21865.320	18.489	
12	52648.844	21869.560	16.776	
13	52645.377	21864.108	18.595	
14	52643.578	21863.348	17.402	
15	52643.962	21862.500	17.692	
16	52641.877	21865.657	16.820	
17	52646.711	21869.482	15.525	
18	52645.427	21869.509	17.305	
19	52645.200	21869.272	16.721	
20	52643.080	21864.819	13.611	

S teren = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)  
 Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgorioi:  
 - SC ECOSYSTEME SRL  
 CF317853, CF307518 Arad  
 - PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE  
 CF 311087 (Top 130/V/1) CF 323240 (Top 130/V/2) Arad  
 - NEAGU IOAN-LUCIAN - CF 318024 (Top 2656/62 a b/5 - Micalaca)

## LEGENDA

- Clădiri existente P, P+1E
- Zona de locuinte existente P, P+1E
- Zona industriala si depozitare existenta
- Zona servicii existenta
- Drumuri existente
- Trotuar
- Zona locuinte colective existenta
- Zona protectia LEA in dispozitie - Sm de la cel mai apropiat conductor
- Zona protectie CFR 100 m
- Zona excludere de locuinte individuale
- Zona CFR
- Stăp. document
- Capot canal



S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.				Denumire proiect:		Pr. Nr.:	
Gr/proiect	nr. JVAN Marica	Semnatura	Scara	PUZ Construire locuinte individuale, izolate si cuplate cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr. 10		07/2021 20a/2021	
Proiectat	nr. STANCU SPAS beam			Initiator: SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN		Faza: P.U.Z.	
Desenat	nr. STANCU SPAS beam			Amplasament: Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgorioi, CF 317853, CF 307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024		Nr. planșă: LX2	
				Denumirea planșă: PLAN DE SITUATIE EXISTENT			



e-distribuție 910  
Banat  
Zona MT/TT Arad  
Inscripția avizului nr. 10215457  
Data: 28.06.2022

10215156

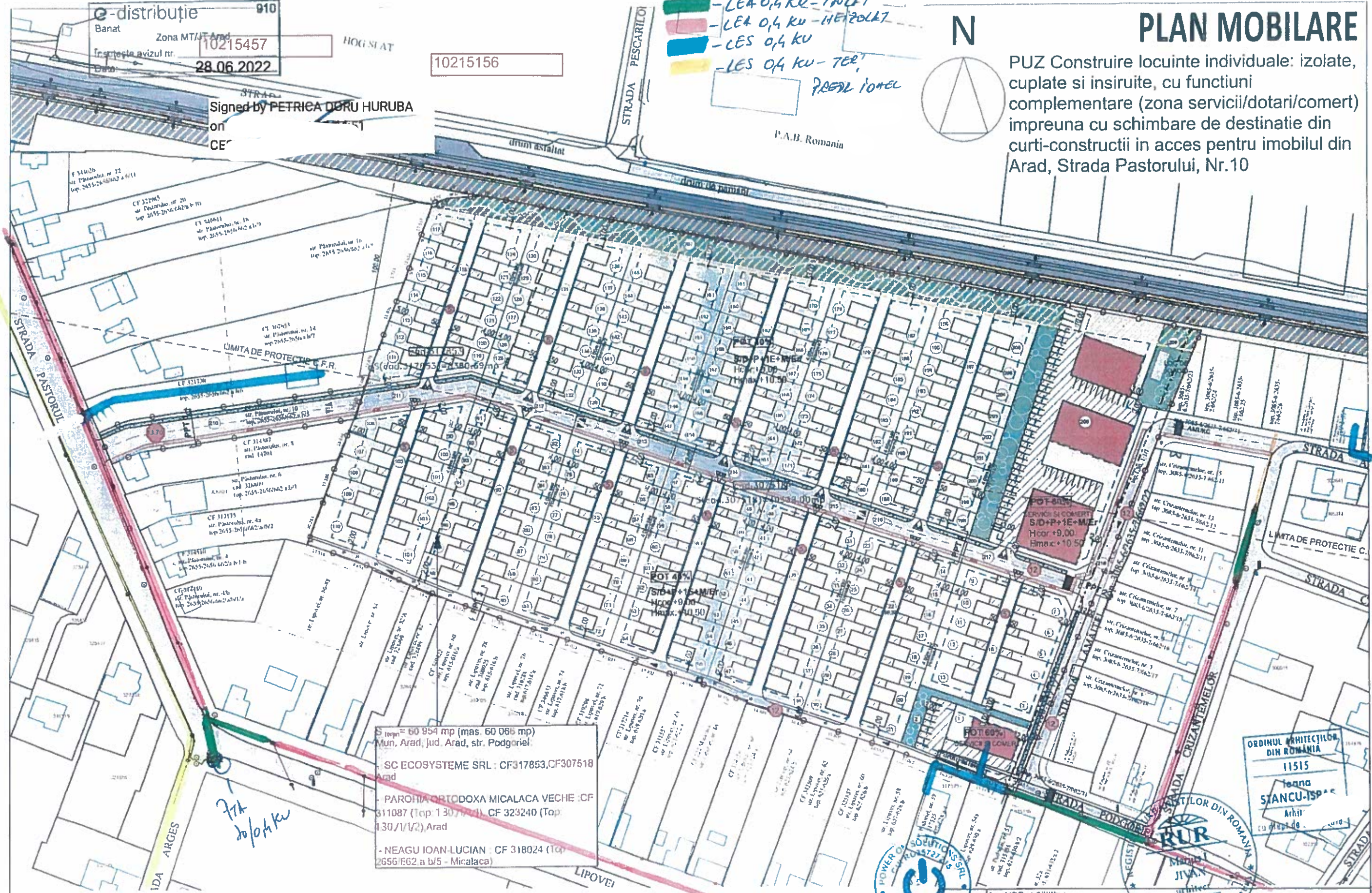
Signed by PETRICA DORU HURUBA  
on  
CE

- LEA 2,0 KV - DUSCA 170/1716
  - LEA 0,4 KV - 170/171
  - LEA 0,4 KV - HE 20/17
  - LES 0,4 KV
  - LES 0,4 KV - TER!
- PREDL IOMEL



# PLAN MOBILARE

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10



S<sub>total</sub> = 60 954 mp (mas. 60 085 mp)  
Mun. Arad, Jud. Arad, str. Podgoriei.

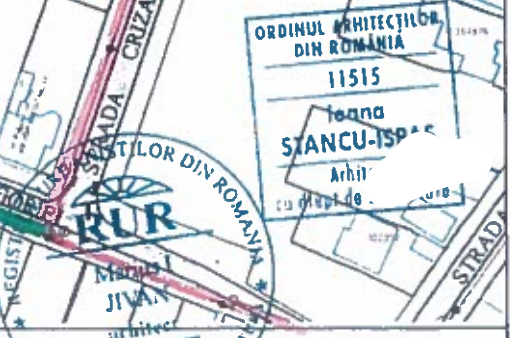
SC ECOSYSTEME SRL : CF317853, CF307518  
Arad

PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE : CF  
311087 (Top 130/1/1/2), CF 323240 (Top  
130/1/1/2), Arad

- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top  
2656/662 a/b/5 - Micalaca)

## LEGENDA

- Căminii propuse
- Zona verde pentru comunitate
- Zona CFR
- Pista biciclistă
- Accese
- Pavaje, alei
- Zona verde de alimentare
- Zona protecție CFR 100 m
- Limita parcelă studiată
- Locuri de parcare
- Carosabil/Traciuare
- Zona verde pe parcele
- Intersecția de construire zona siguranța cale ferată (20m)
- Parcela cadastrală
- Cămin cu curte
- Profil străzii



S.C. POWER ON SOLUTIONS SRL				Denumirea proiectului:		Pr. Nr.:	
Set proiect	nr. 10215457	Scara	1:1000	PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10		07/2021	
Proiectat	nr. STANCU IOAN-LUCIAN	Amplasament	nr. STANCU IOAN-LUCIAN	Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE		Faza:	
Desenat	nr. STANCU IOAN-LUCIAN			Amplasament: Mun. Arad, Jud. Arad, Strada Pastorului, Nr.10		PUZ	
				Denumirea planșii: PLAN MOBILARE		Nr. planșă	
						UAG	



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

IOAN LUCIAN NEAGU

## AVIZ DE PRINCIPIU

213948896, 10/17/2022

Stimate domnule/doamnă IOAN LUCIAN NEAGU,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTI IN ACCES PENTRU IMOBIL DIN ARAD, STR. PASTORULUI NR.10 IN VEDEREA CORELERARII CU PUZ "** LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD, CF323240 ARAD, C, din localitatea ARAD, strada Pastorului, 10 județ AR

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,  
Rădescu Ileana  
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota  
Manager Racordare



Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz  
Timișoara  
Independenței 26-28  
300207 Timișoara  
www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425  
marius.bobic-dragota@delgaz-  
grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de  
Administrație  
Manfred Paasch

Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)  
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)  
Anca Liana Evoiu (Adj.)  
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș  
CUI: 10976687  
Atribut fiscal: RO  
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș  
IBAN:  
RO11BRDE270SV27540412700  
Capital Social Subscris și Vărsat:  
773.257.777,5 RON

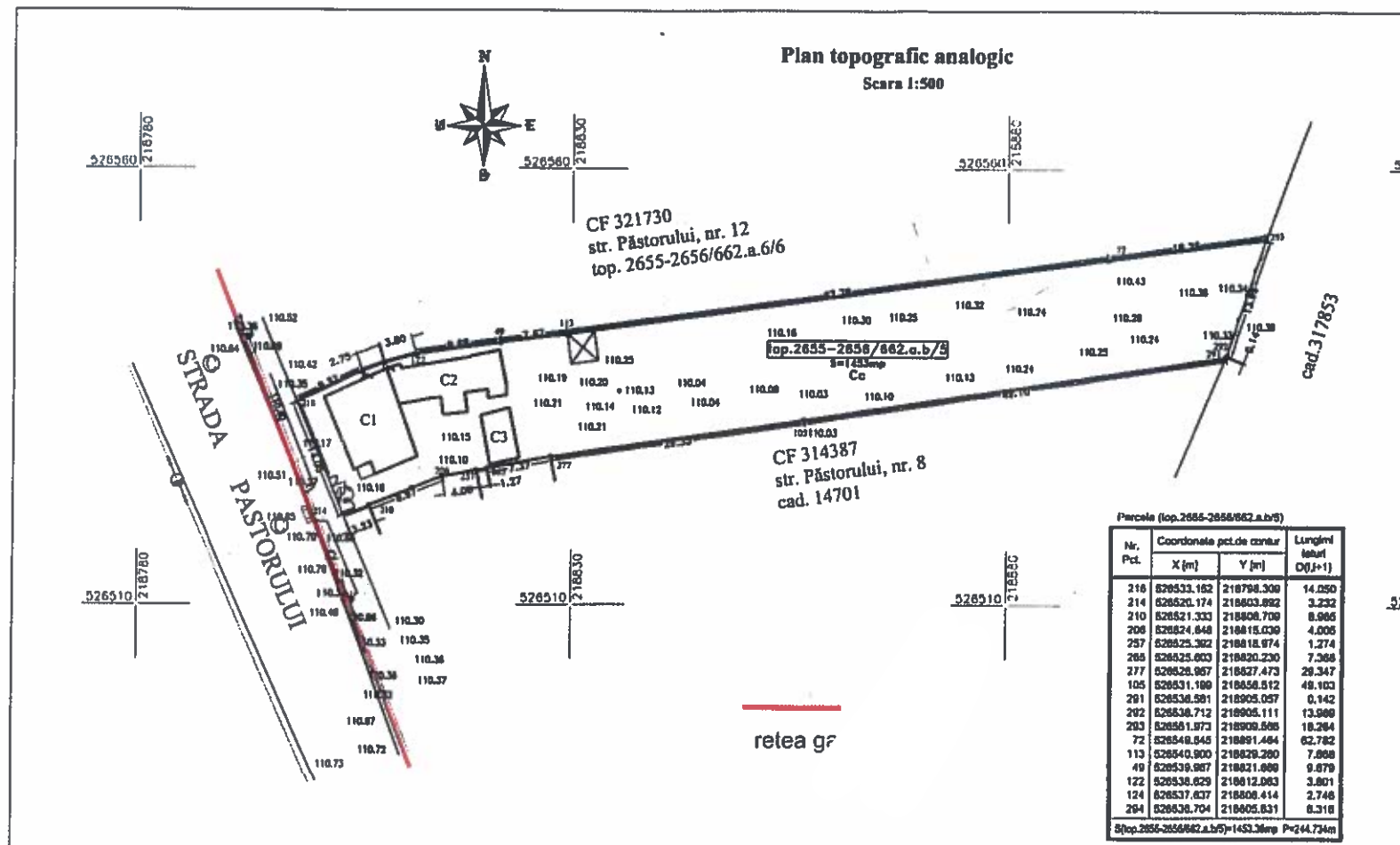
---

---

**DELGAZ**  
*grid*

**Delgas Grid S.A.**  
 Prezentul plan de situație însoțește avizul  
**n.213948896** din data de: **17.10.2022**  
 Data: \_\_\_\_\_  
 Coord Echipa Acces, Intocmit,  
 Marius Bobic Dragota  
 Valabilitatea avizului se prelungește până la data de \_\_\_\_\_  
 Data: \_\_\_\_\_  
 Coord Echipa Acces, Nume și prenume, semnatura

**JUDEȚUL ARAD**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ANEXĂ**  
**LA**  
**CERTIFICATUL DE URBANISM**  
 Nr. **1570** din **11.08.2021**  
 Arhitect șef,



Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
-	1453	loc. Arad, str. Păstorului, nr. 10, jud. Arad
Cartea Funciară nr.	318024	UAT Arad - intravilan



- LEGA**
- linie electrica aeriana pe stalpi din beton
  - limita de proprietate
  - camion vizitare ape/canal
  - rețea gaz
  - scaraie gaz
  - gard de lemn
  - gard din zidarie/beton
  - gard de plasa
  - gard din metal
  - rigolă
  - cișmea
  - vană apă

CERTIFICAT  
 DE AUTORIZARE  
 SAU REGISTRARE  
 IN OTIS  
**ILE ADORIAN CALIN**

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă top. / cad.	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
top.2655-2656/662.a.6/6	Cc	1453	Împrejmuit cu gard de beton, plasa și construcții
Total		1453	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	78	S. construită la sol: 78mp; S.construită desfasurata: 78mp; Casa P
C2	CA	60	S. construită la sol: 60mp; S.construită desfasurata: --mp; Anexa Sp+P
C3	CA	20	S. construită la sol: 20mp; S.construită desfasurata: 20mp; Anexa P
Total		158	

<b>ILE ADORIAN CALIN</b>		<b>BENEFICIAR:</b>	
Arad CUI: 3964926 Tel: 0741.88.384		<b>MIHUT IOAN,</b> <b>MIHUT OTILIA</b>	
<b>ACTIUNEA:</b>	<b>NUMELE:</b>	<b>SEMNATURA:</b>	<b>PL.</b>
<b>MASURAT:</b>	<b>Ile Adorian</b>		<b>nr.1</b>
<b>REDACTAT:</b>	<b>Ile Adorian</b>		
<b>DESENAT:</b>	<b>Ile Adorian</b>		
Scara:		Plan topografic analogic și sigilă, necesar obținerii autorizației de demolare/construire, privind imobilul identificat prin CF 318024, nr. top:2655-2656/662.a.6/6, situat în loc. Arad, str. Păstorului, nr. 10, Jud. Arad	
STEREO 70		Data: iun 2021 Nr. proiect: /2011	

Orange Romania Communications S.A.  
Calea Victoriei nr. 35  
Sector 1, București, România  
Cod: 010061  
www.orange.ro

Data: 18.08.2022

Nr. inregistrare: 100/05/02/02/01/03/B/AD/1238

Catre: ISPAS CLAUDIU DANIEL  
Adresa: JUDETUL TIMIS

## AVIZ P.U.Z.

### SUBIECT:

« INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 IN VEDEREA CORELARII CU PUZ LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF317853, CF 307518, CF 323240, CF311087, MUN. ARAD, STR. PASTORULUI, 10, CF 318024, JUD. ARAD »

Urmare adresei dvs., vă restituim planul de situație anexat făcându-vă cunoscute următoarele:

**In zonele mentionate in subiect nu există instalații de telecomunicații.**

**Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.**

In vederea obținerii acordului Orange Romania Communications S.A, veți reveni cu o nouă cerere însoțită de copii după prezentul aviz de principiu și dupa planul de situație pe care va fi figurat edificabilul propus.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,  
POPA MIHAELA



Orange Romania Communications S.A.  
J40/8926/1997  
Cod Unic de Înregistrare 427320  
Capital social subscris și vărsat 318.464.490 Lei

### Confidentiality

The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.

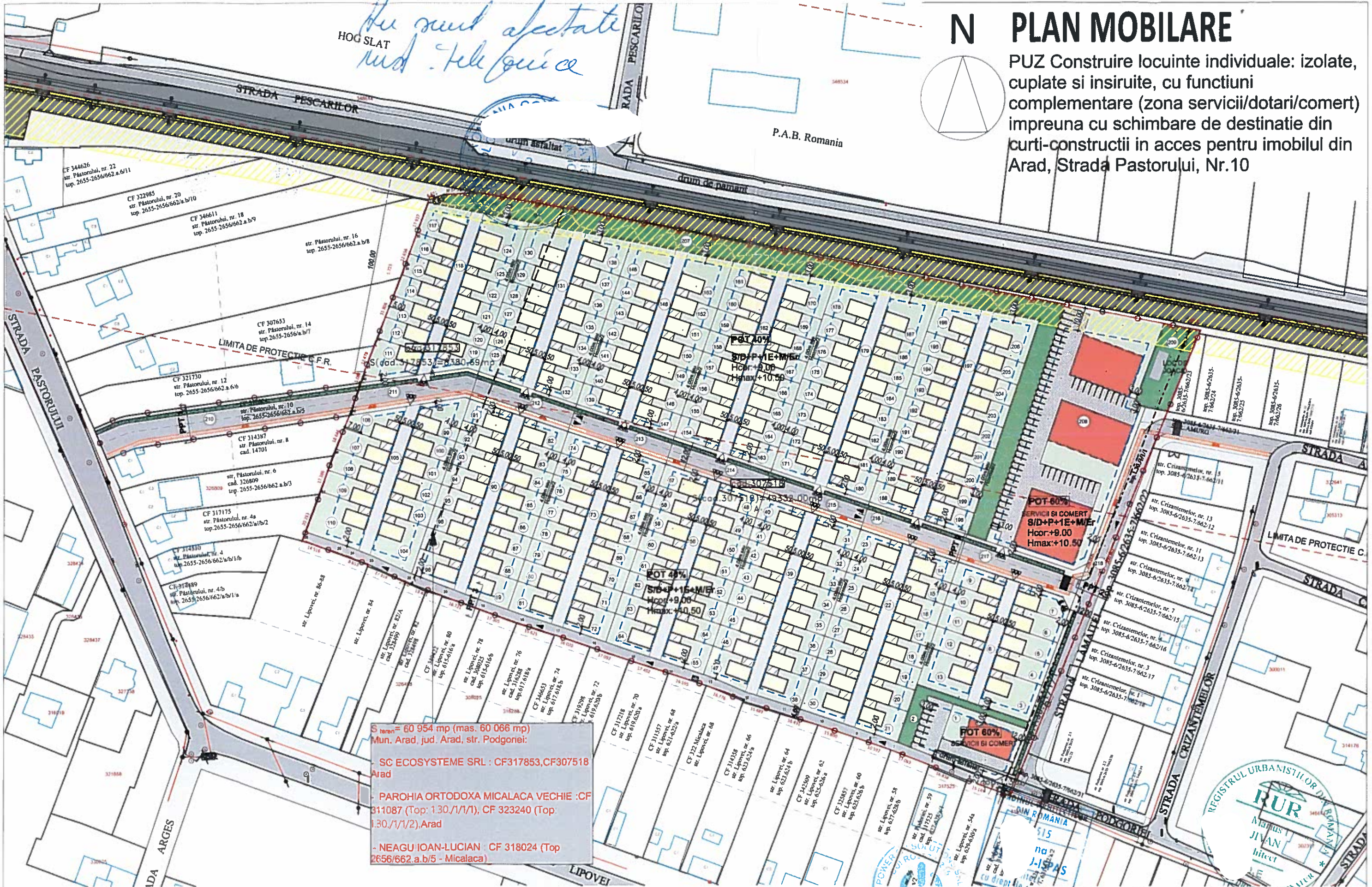
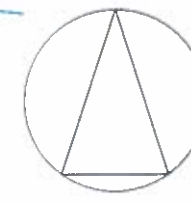
This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission  
Orange Group Restricted



*Se sunt afectate  
nrd. Telegrafice*

# N PLAN MOBILARE

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

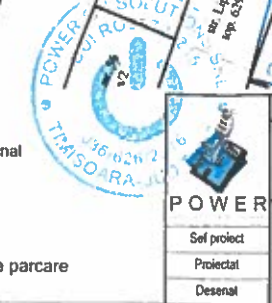


S teren = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:

- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853, CF307518 Arad
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE : CF 311087 (Top: 1.30,1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30,1/1/2), Arad
- NEAGU IOAN-LUCIAN - CF 318024 (Top 2656/662.a/b/5 - Micalaca)

## LEGENDA

- [Yellow box] Cladiri propuse
- [Green box] Zona verde pentru comunitate
- [White box with border] Carosabii/Troluare
- [Red dashed line] Zona protectie CFR 100 m
- [Blue dashed line] Limita parcela studziata
- [Blue circle] Capac canal
- [Blue line] Pavaje, alei
- [Green dashed line] Zona verde de alinament
- [Grey box] Zona CFR
- [Yellow hatched box] Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- [Black circle] Stalp de curent
- [Blue triangle] Accese
- [White box with border] Zona verde pe parcele
- [Red dashed line] Parcele cadastrale
- [Blue dashed line] Parcele cadastrale studiate
- [Blue line] Locuri de parcare



S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.			Denumire proiect:		Pr. Nr.:
Str. C. Mucurului, Nr.28 Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel: 0773 808 704			PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10		07/2021 20a/2021
Nume			Semnatura	Scara	Faza:
Sel proiect: arh. JIVAN Marius				1:1000	P.U.Z.
Proiectat: arh. STANCU ISPAS Ioana				Data	Nr. plansa:
Desenat: arh. STANCU ISPAS Ioana				Iunie 2022	U05
Denumire plansa: PLAN MOBILARE					





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. 369/12.08.2022

NOTIFICARE  
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

NEAGU IOAN LUCIAN

Localitatea:

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Municipiul Arad, Strada Păstorului, Nr10, CF nr. 318024, Jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL  
DIN ARAD, STR. PĂSTORULUI, NR.10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ LOCUINȚE  
COLECTIVE, ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI AMPLASAT PE CF317853 ARAD,  
CF307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF 311087 ARAD

FAZA: P.U.Z

Proiect: nr. 07/2021, 20a/2021

Proiectant: S.C. POWER ONE SOLUTIONS S.R.L

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 982/11.08.2022

Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

DIRECTOR EXECUTIV  
DR. POTOLIA GEANINA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE  
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ  
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA

Redactat:  
As. Adina Frank

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. 4 720 858  
din 18.08.2022  
Exemplar nr. \_\_/2  
Se transmite pe suport hârtie

Către,

**NEAGU IOAN LUCIAN**

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 858 din 10.08.2022, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE-IZOLATE, CUPLATE ȘI ÎNȘIRUITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONĂ SERVICII/DOTĂRI/COMERȚ), ÎMPREUNĂ CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PĂSTORULUI, NR. 10, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, număr FN, C.F. 359705, 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,

P.

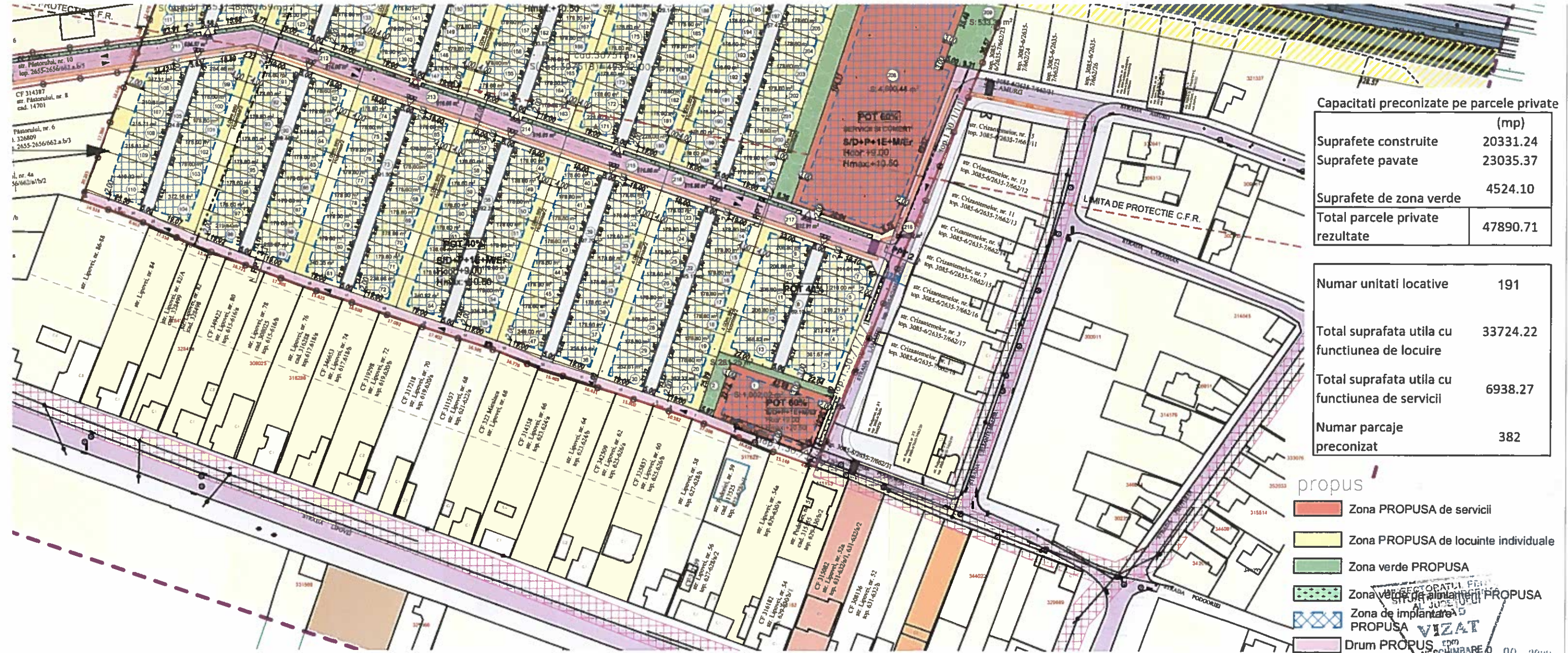
**INSPECTOR ȘEF**  
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRBĂ

18-08

COLONEL PINTESCU  
CĂTĂLIN - GEORGE



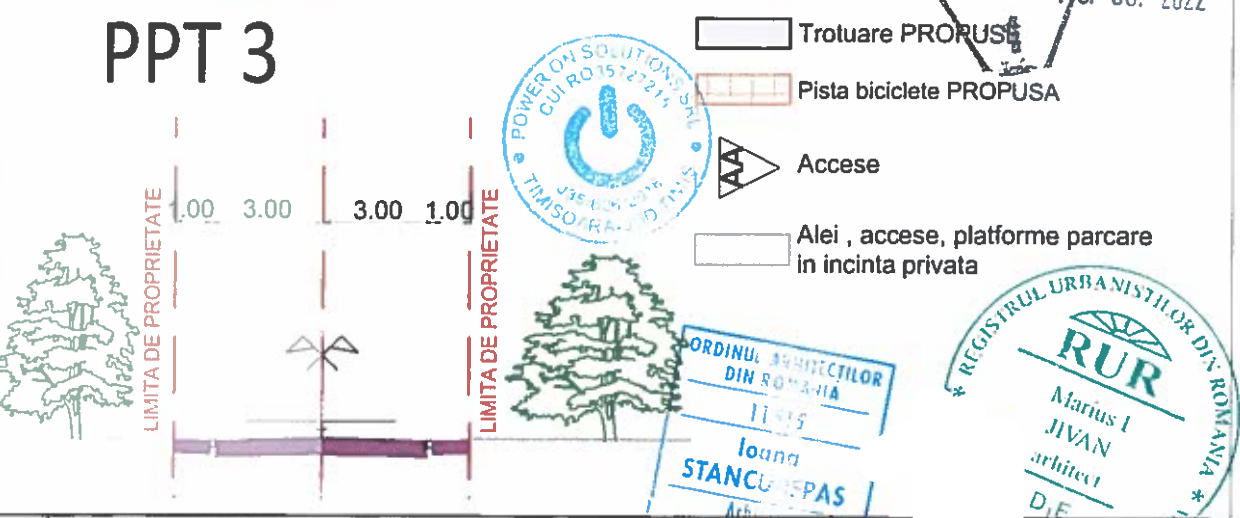
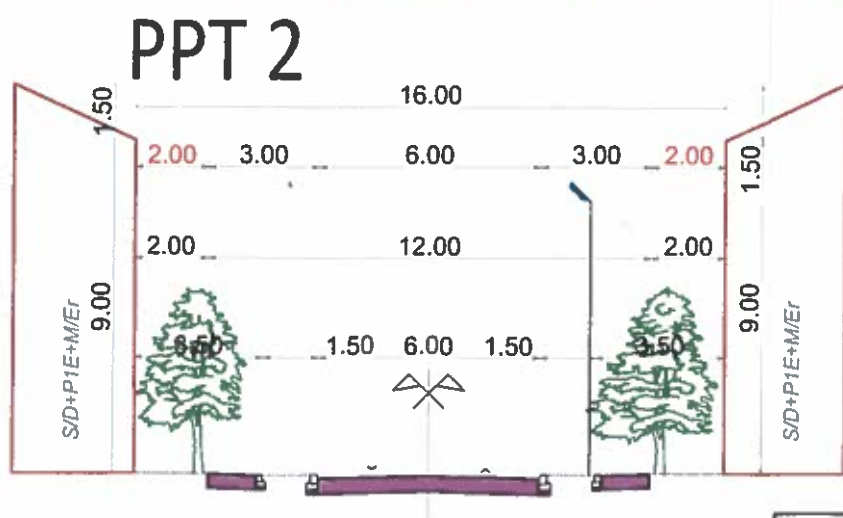
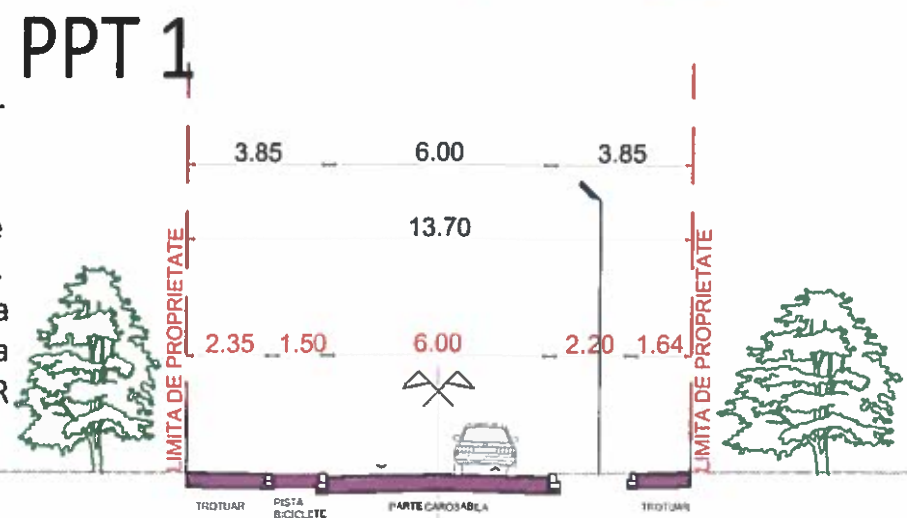


Capacitati preconizate pe parcele private

	(mp)
Suprafete construite	20331.24
Suprafete pavate	23035.37
Suprafete de zona verde	4524.10
Total parcele private rezultate	47890.71

Numar unitati locative	191
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	33724.22
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	6938.27
Numar parcaje preconizat	382

- propus
- Zona PROPUSA de servicii
  - Zona PROPUSA de locuinte individuale
  - Zona verde PROPUSA
  - Zona verde de alimentare PROPUSA
  - Zona de implantare PROPUSA
  - Drum PROPUS
  - Trotuare PROPUS
  - Pista biciclete PROPUSA



- Protecție LEA în exploatare la cel mai apropiat conductor
- Zona CFR
- Limita parcela studiată
- Stalp de curent
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studiate
- Capac canal
- Zona studiată

Specialist RUR arh JIVAN Marius

**S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**  
Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis  
e-mail: office@power-on.ro  
Tel: 0773 806 704

Pr. Nr.: 07/2021  
20a/2021

Faza: P.U.Z.

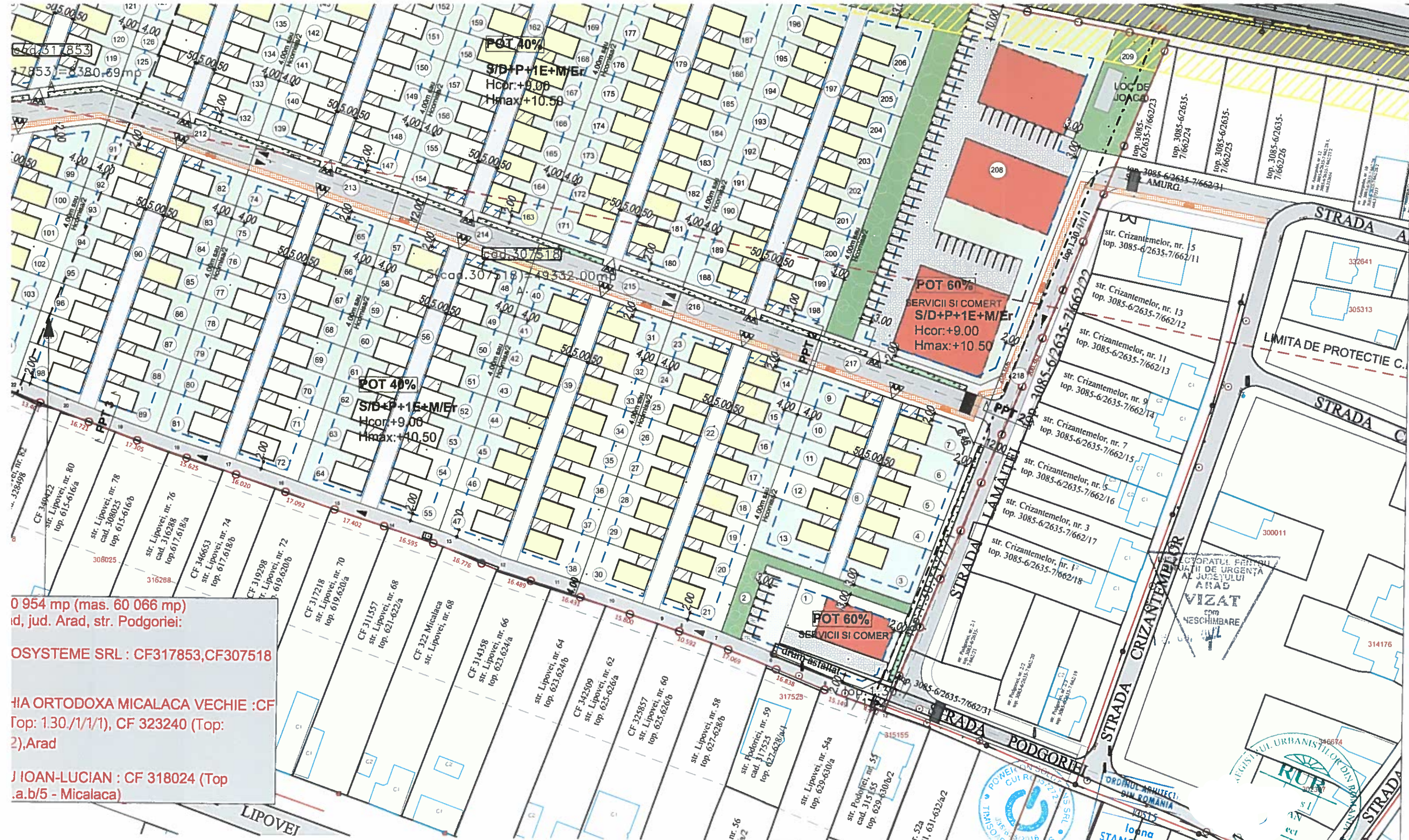
Nr. plansa: U03

 Sei proiect Proiectat Desenat	arh. JIVAN Marius arh. STANCU ISPAS Ioana arh. STANCU ISPAS Ioana	Semnatura Scara 1:1500 Data Iunie 2022	Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insuruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcții in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10 Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN Amplasament: Mun Arad jud Arad str Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087 CF 323240, CF 318024, Arad Denumire plansa: <b>PLAN PROPUNERE REGLEMANETARI</b>
---	---	--	---

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
11/15  
Ioana STANCU ISPAS  
Arhitect  
cu drept de semnatura

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
Marius I JIVAN  
Arhitect  
D.E.  
REPUBLICA ROMANIA





0 954 mp (mas. 60 066 mp)  
 id, jud. Arad, str. Podgoriei:

OSYSTEME SRL : CF317853,CF307518

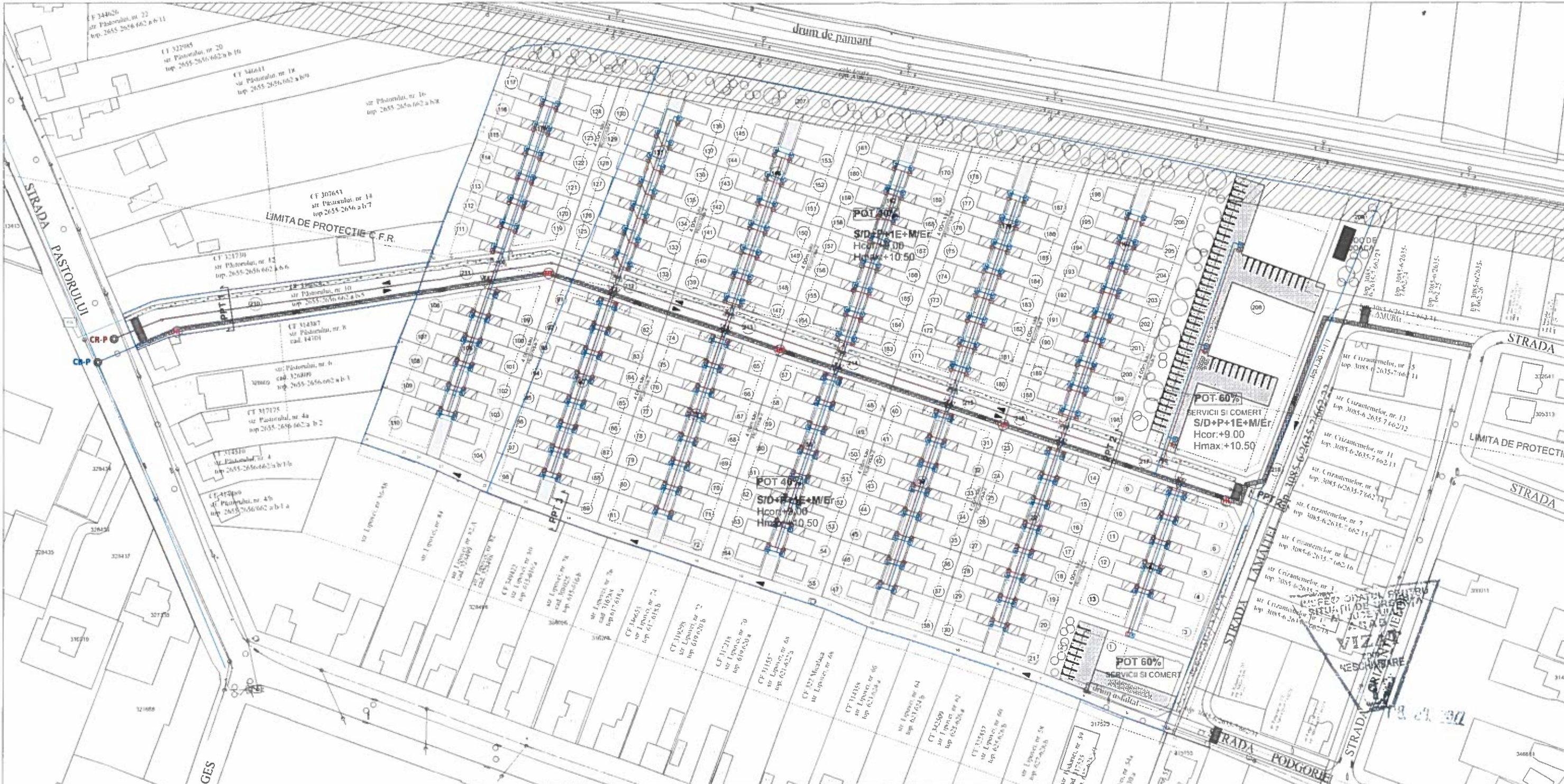
HIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF  
 Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top:  
 2),Arad

J IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top  
 .a.b/5 - Micalaca)

- Zona protectie CFR 100 m
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Pista bicicleta
- Limita parcela studziata
- Stalp de curent
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studizate
- Capac canal
- Accese
- Locuri de parcare

Specialist RUR arh JIVAN Marius		S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L. Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel: 0773 808 704		Denumire proiect: PUZ Constructia locuinte individuale: Izolate, cuplate si insrulte, cu functii complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr 10		Pr. Nr.: 07/2021 20a/2021	
POWER		Nume		Semnatura		Scara 1:1000	
Sef proiect		arh. JIVAN Marius				Data Iunie 2022	
Proiectat		arh. STANCU ISPAS Ioana				Faza: P.U.Z.	
Desenat		arh. STANCU ISPAS Ioana				Nr. plansa: U05	
		Initiator:		PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN			
		Amplasament:		Mun. Arad jud. Arad str. Podgoriei CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024 Arad			
		Denumire plansa:		PLAN MOBILARE			





**LEGENDA:**

- CM — CM — Retea de canalizare menajera PROIECTATA
- AP — AP — Retea de alimentare cu apa PROIECTATA
- CB-P Camin vane de concesie PROPUS pentru racordul la reteaua stradala existenta de alimentare cu apa
- CR-P Camin de vizitare PROPUS pentru racordul la reteaua stradala existenta de canalizare menajera
- A Camin de bransament PROPUS, pentru racordul la reteaua stradala de alimentare cu apa proiectata
- C Camin de racord PROPUS, pentru racordul la reteaua stradala de canalizare menajera proiectata
- Camin de vizitare PROPUS
- HE Hidrant exterior suprateran, Dn80, PROPUS

- LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPURA
- FB FIR DA BRANSAMENT PROPUSA
- PTA POST TRANSFORMARE AERIAN PROPUS
- CAMIN DE TRAGERE PROPUS

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL	S. C. POWER ON SOLUTIONS S. R. L.			Denumire proiect: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTI INDIVIDUALE ZONATE, CUIPLATE SI INSIRITE, CUIPLATE SI INSIRITE COMPLEMENTARE (ZONA SERVICII DOTARI COMERT) IMPREUNA CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CURTI CONSTRUCTI SI A CLS PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PARTIURI 1 UL NR 10
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L.			
	ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102			Amplasament: JUD. ARAD, LOC. ARAD, CF 30751R, CF 317853, CF 311087, CF 323240, CF 359705 ARAD
Sef Proiect:	ing. STANCU ISPAS IOANA			Beneficiar: S.C. ECOSYSTEME S.R.L. PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE - NEAGU IOAN LUCIAN
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN			Denumire planşa:
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN			REGLEMENTARI ECHIPARE HIDROEDILITARE
			SCARA 1:1000	PLANSA 01ED
			2022	

NR. 232/2022

FAZA PUZ

PLANSA 01ED





Către,

**NEAGU IOAN LUCIAN**

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 859 din 10.08.2022, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE-IZOLATE, CUPLATE ȘI ÎNȘIRUITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONĂ SERVICII/DOTĂRI/COMERȚ), ÎMPREUNĂ CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PĂSTORULUI, NR. 10, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, număr FN, C.F. 359705, 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,

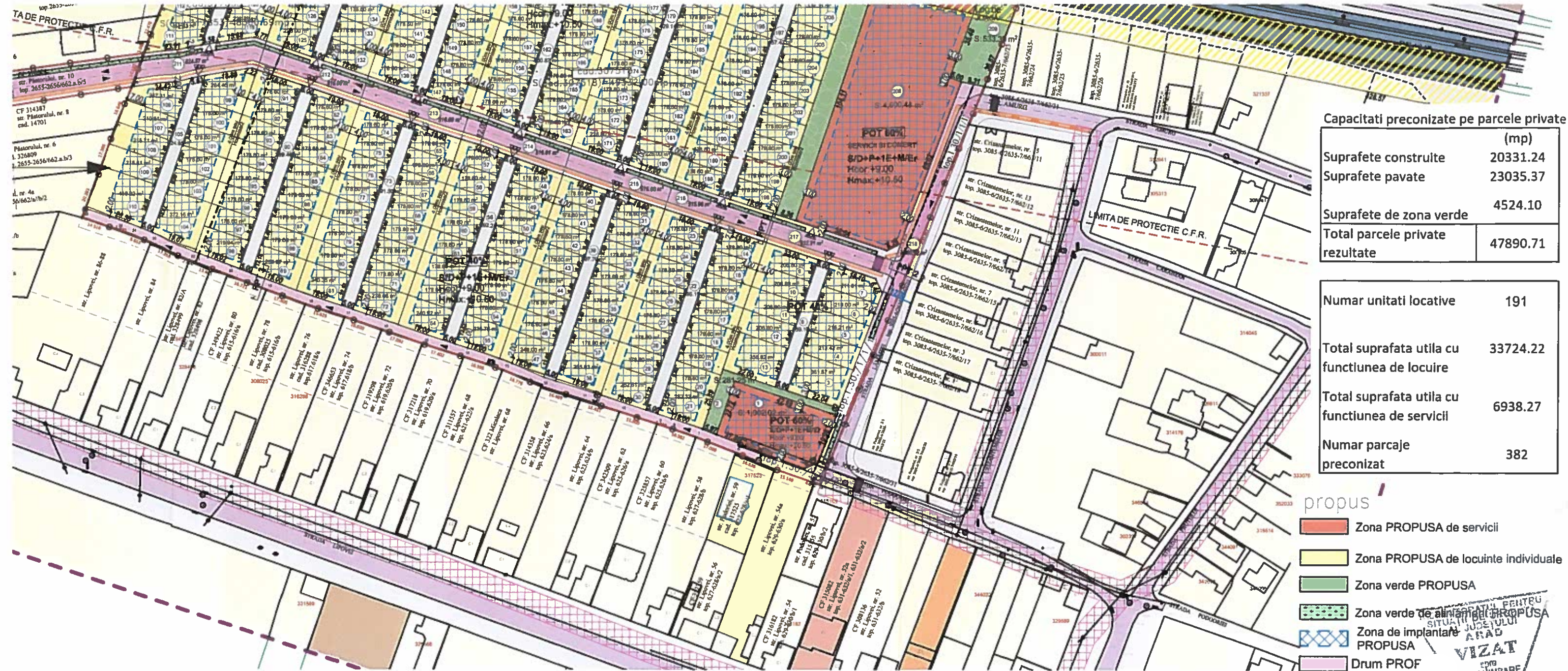
P. **INSPECTOR ȘEF**  
Colonel

**CRISTIAN-NICOLAE GĂRBĂ**

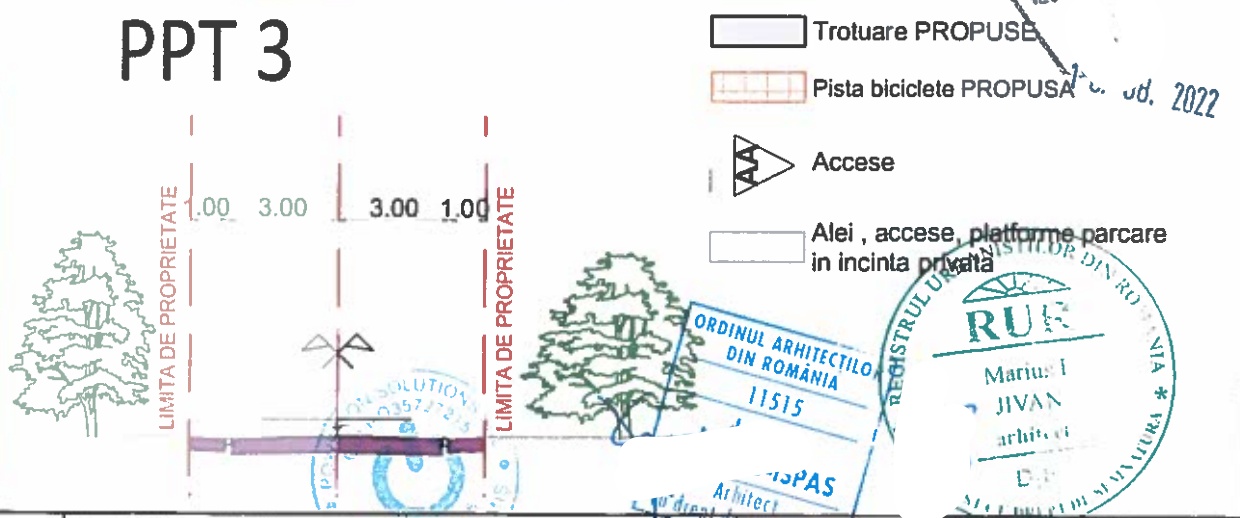
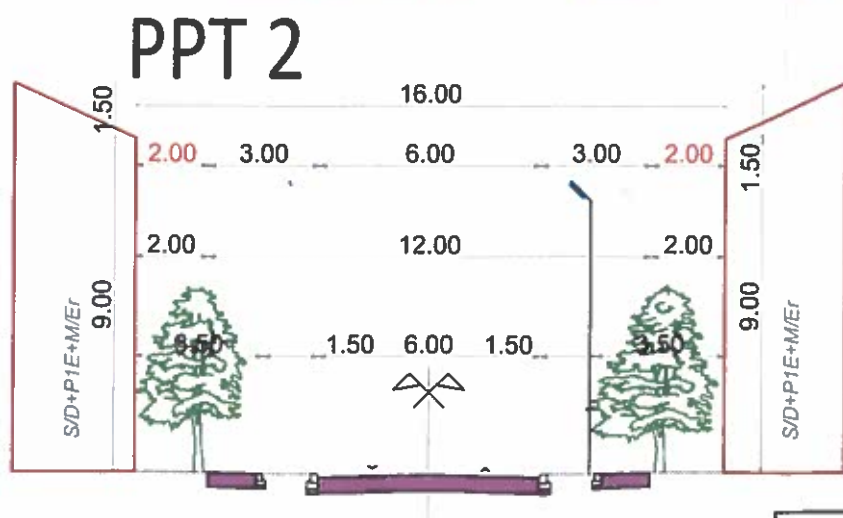
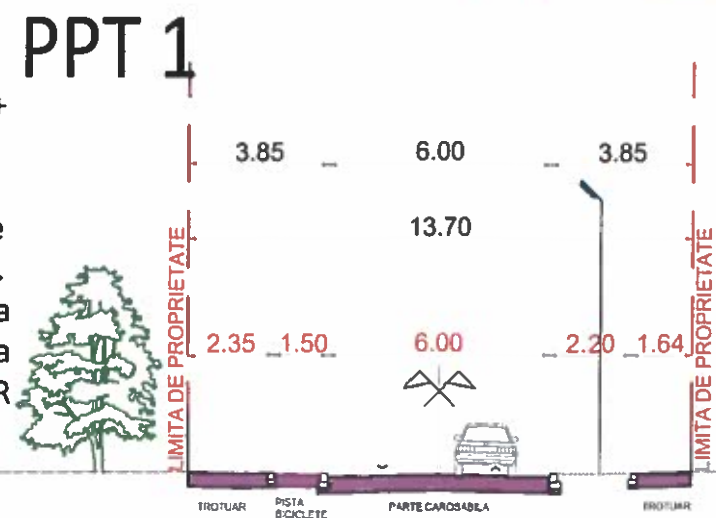
18.08.2022

COLONEL PINTIL  
CĂTĂLIN - GEORGE  
INARU





- propus
- Zona PROPUSA de servicii
  - Zona PROPUSA de locuinte individuale
  - Zona verde PROPUSA
  - Zona verde de aliniament PROPUSA
  - Zona de implantare PROPUSA
  - Drum PROF
  - Trotuare PROPUSE
  - Pista biciclete PROPUSA
  - Accese
  - Alei, accese, platforme parcare in incinta privata



- Protectie LEA in exploatare la cel mai apropiat conductor
- Protectie CFR 100 m
- Zone de construire zona a calei ferate (20m)
- Zona CFR
- Stalp de curent
- Capac canal
- Limita parcela studziata
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studiate
- Zona studziata

Specialist RUR arh JIVAN Marius

**S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**  
Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis  
e-mail: office@power-on.ro  
Tel: 0773 806 704

Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

Pr. Nr.: 07/2021  
20a/2021

Faza: P.U.Z.

Nr. plansa: U03

Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN

Amplasament: Mun. Arad, Jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad

Denumire plansa: PLAN PROPUNERE REGLEMANETARI

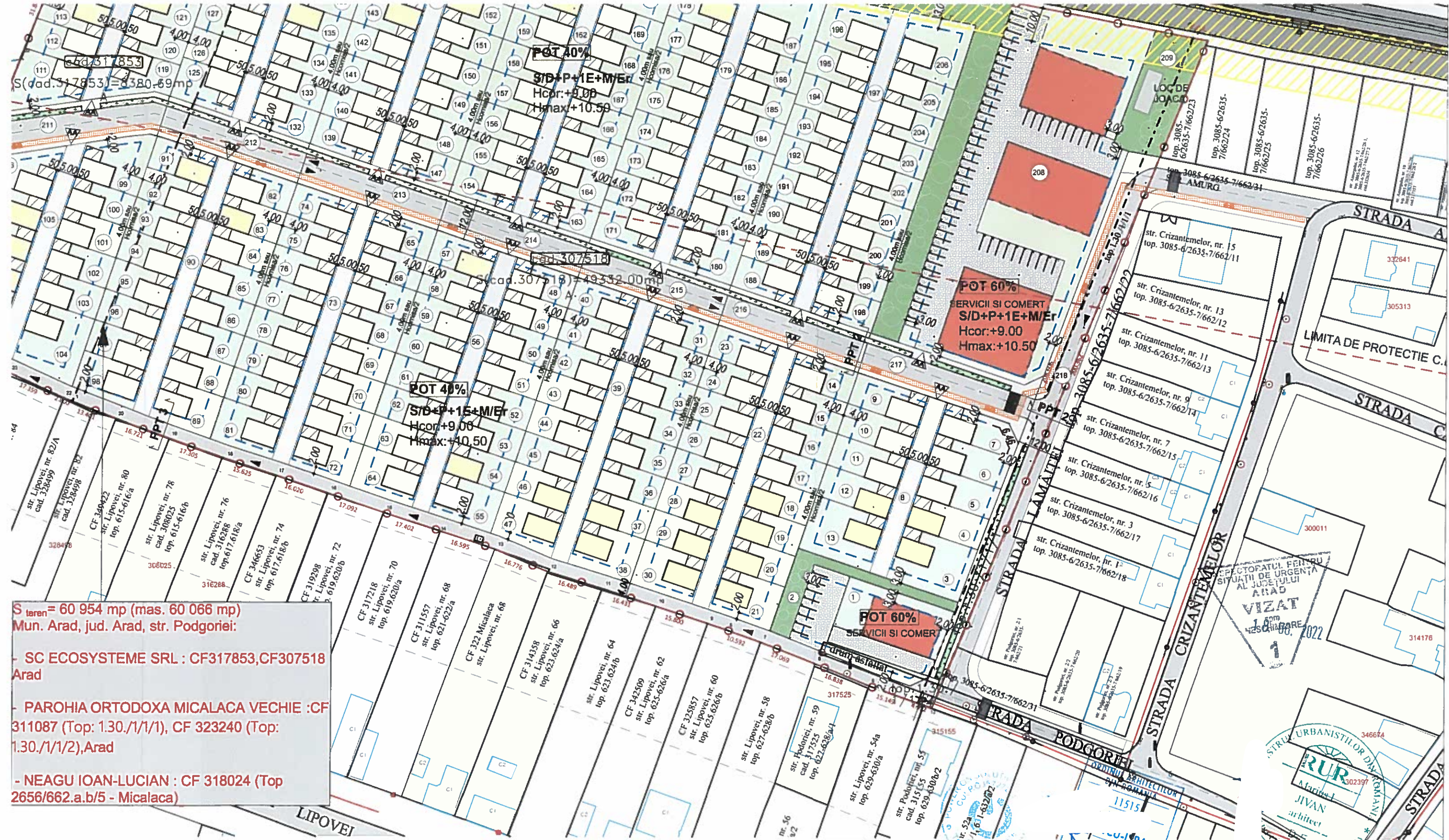
Nume: arh. JIVAN Marius  
Semnatura: [Signature]  
Scara: 1:1500

Sef proiect: arh. STANCU ISPAS Ioana  
Data UNIE: 2022

Proiectat: arh. STANCU ISPAS Ioana  
Desenat: arh. STANCU ISPAS Ioana

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 11515  
Marius I JIVAN arhitect  
ISPAS  
Arhitect  
[Stamp]





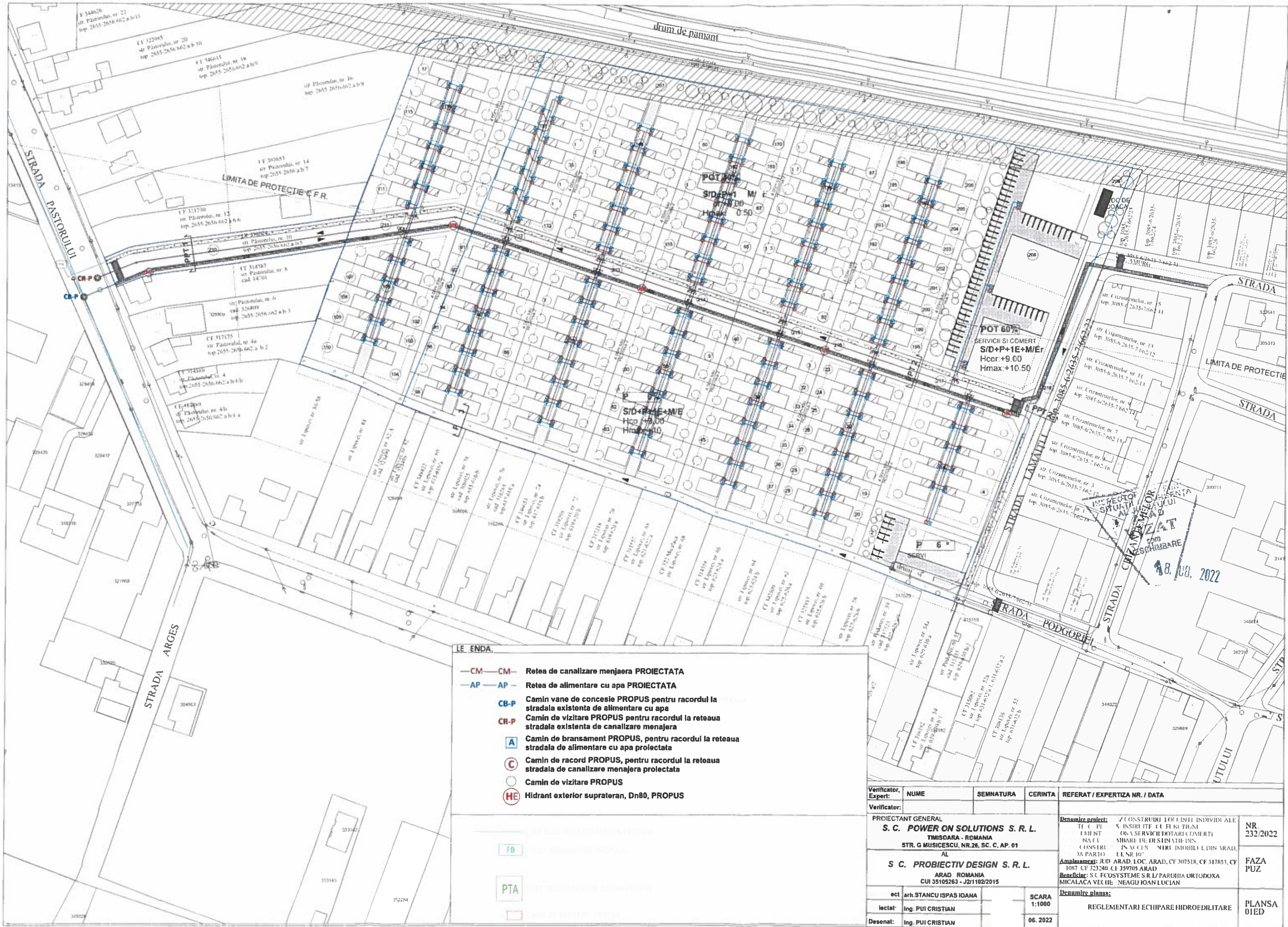
**S teren = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)**  
**Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:**  
 - SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad  
 - PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE : CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2), Arad  
 - NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top 2656/662.a.b/5 - Micalaca)

- asabil/Trotuare
- Zona protectie CFR 100 m
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Pista bicicleta
- Limita parcela studziata
- Stalp de curent
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studizate
- Capac canal
- Accese
- Locuri de parcare

		Specialist RUR arh JIVAN Marius		Denumire proiect:		Pr. Nr.:
		<b>S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b> Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel: 0773 806 704		PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuptate si insruite, cu functuni complementare (zona serviciilor/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10		07/2021 20a/2021
Nume		Semnatura		Scara		Faza:
Sef proiect		arh. JIVAN Marius		1:1000		P.U.Z.
Proiectant		arh. STANCU ISPAS Ioana		Data		Nr. plansa:
Desenat		arh. STANCU ISPAS Ioana		Iunie 2022		U05
Amplasament:				Denumire plansa:		
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad				PLAN MOBILARE		







**LEENDA**

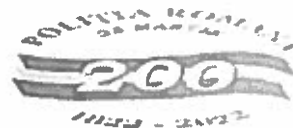
- CM — CM — Retea de canalizare menajera PROIECTATA
- AP — AP — Retea de alimentare cu apa PROIECTATA
- CB-P Camin vane de concesie PROPUS pentru racordul la stradala existenta de alimentare cu apa
- CR-P Camin de vizitare PROPUS pentru racordul la retea de canalizare menajera existenta de canalizare menajera
- A Camin de bransament PROPUS, pentru racordul la retea de alimentare cu apa proiectata
- C Camin de racord PROPUS, pentru racordul la retea de canalizare menajera proiectata
- Camin de vizitare PROPUS
- HE Hidrant exterior suprateran, Dn80, PROPUS

- FB FIBRA OPTICA
- PTA POST TRANSFORMARE ALIMENTARE PROPUS

Verificator, Expert:	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Verificator:					
PROIECTANT GENERAL	<b>S. C. POWER ON SOLUTIONS S. R. L.</b> TIMISOARA - ROMANIA STR. G. MUSICESCU, NR.26, SC. C, AP. 01			Denumire proiect: / CONSTRUIRI LOCUINTI INDIVIDUALE TIPOLOGIE: 5. INSURITIE CUMINATIA TIPOLOGIE: 5. INSURITIE CUMINATIA MAJORITATE: SERVICIUMI COMERT CONSTRUCII: IN ACLES NRI DOBIL L DIN ARAD, YA PARTI L L NR 10"	NR. 232/2022
	<b>S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L.</b> ARAD ROMANIA CUI 35105263 - J21102/2015			Amplasament: JUD ARAD, LOC. ARAD, CF. 307518, CF. 317853, CF. 1087 CF. 323240, CF. 359705 ARAD Beneficiar: S.C. ECOSYSTEME S.R.L./PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE NEAGU IOAN LUCIAN	FAZA PUZ
ect	arh. STANCU ISPAS IOANA		SCARA 1:1000	Denumire plansa:	PLANSA 01ED
lectat:	Ing. PUI CRISTIAN			REGLEMENTARI ECHIPARE HIDROEDILITARE	
Desenat:	Ing. PUI CRISTIAN		06. 2022		





Nesecret  
Arad  
Nr. 139 347 din 16 09 2022  
Ex. nr. 91

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD  
SERVICIUL RUTIER  
Cod operator date cu caracter personal nr. 5293

Către,

NEAGU IOAN LUCIAN

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Întocmire PUZ și RLU schimbare destinație din curți construcții în acces pentru imobil din Arad, str. Păstorului, nr. 10 în vederea corelării cu PUZ locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări”, pe str. Păstorului, nr. 10 din Municipiul Arad, sau identificat prin CF 318024 Arad, conform Certificatului de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2022 emis de Primăria Municipiului Arad, vă comunicăm:

**avizul nostru de principiu favorabil**

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform Chitanței seria TS021 nr. 20100371981 din 08.09.2022, în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI  
Comisar—  
BORTA DANIEL





## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)



### COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad. 19815/Z1/ 12. APR 2023

Către,

*Domnul Neagu Ioan Lucian, jud. IF*

**Referitor la:** solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru obținerea avizelor aferente aprobării obiectivului „*Întocmire PUZ și RLU aferent Schimbare Destinație din Curți -Construcții Acces pentru Imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10, în vederea Corelării cu PUZ ” Locuințe Colective, Zona Comerț, Servicii și Dotări, amplasat pe str. Păstorului, nr. 10.*

În urma analizării documentației în ședința din data de 06.04.2023, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat favorabil documentația.

ROMANIA  
MUNICIPIUL  
VICEPRIMAR CHESA ILAIE  
ARAD  
06.04.2023

	Nume prenume	Funcția	Semnătură	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11.04.2023
Verificat:	Ovidiu Găină	Șef Serviciu		10.04.2023
Întocmit	George Stoian	Secretar		06.04.2023
Întocmit	Letiția Chirila	Secretar		06.04.2023



## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)



### COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.33332/Z1/02.05.2023

Către,

ISPAS CALUDIU

Referitor la lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT,,SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD,STR. PASTORULUI NR.10,IN VEDEREA CORELARIII CU PUZ”LOCUINTE COLECTIVE,ZONA COMERT,SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD,CF 307518 ARAD,CF 323240 ARAD,CF 311087 ARAD”str. PASTORULUI nr.10,CF318024 ARAD beneficiar: NEAGU IOAN LUCIAN .

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.33332/20.04.2023, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG,aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.502/2018,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr. 1570 din 11.08.2021;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgență a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘE  
I. Iliana

ȘTE,  
Tea



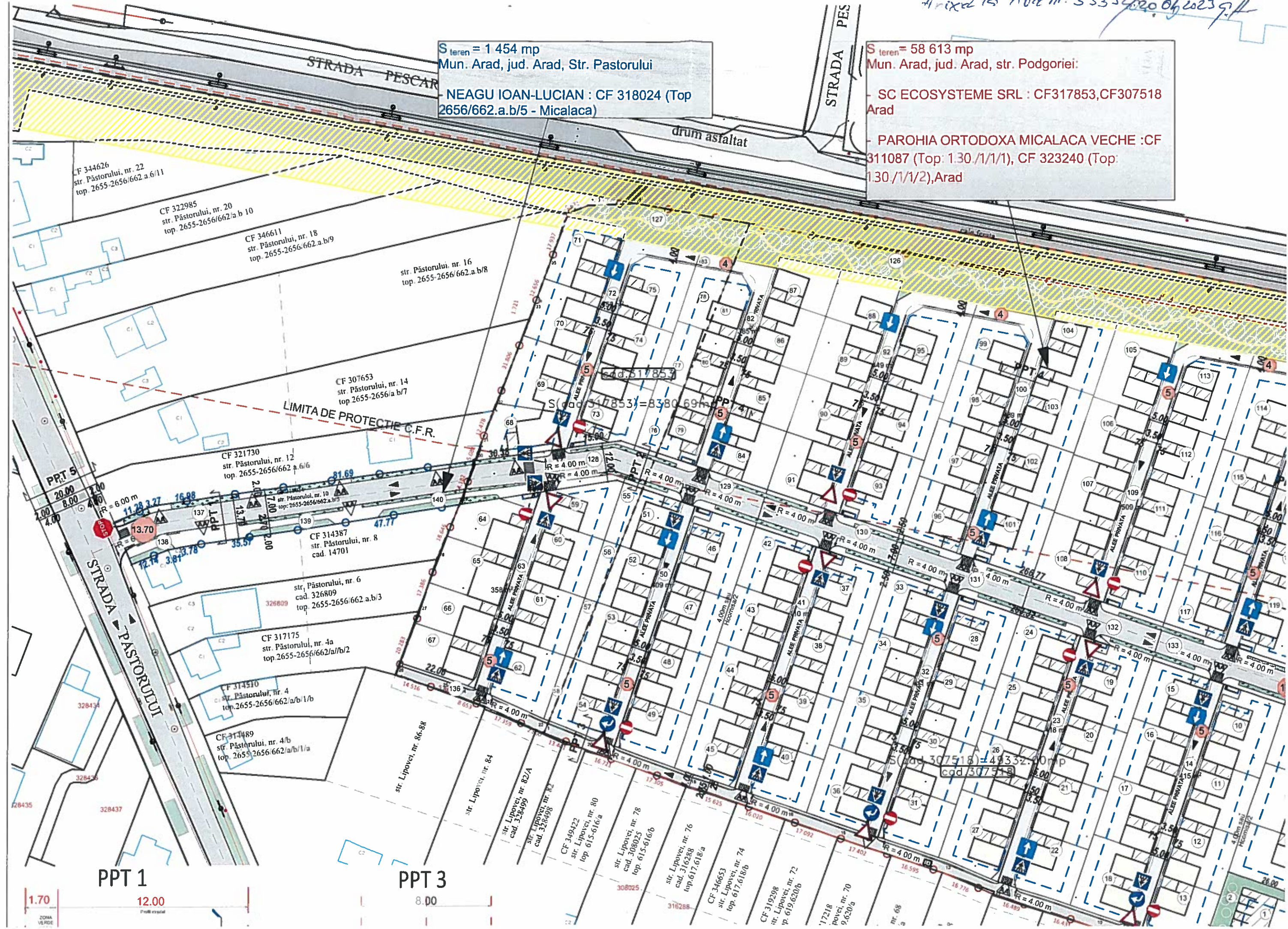
Nume prenume	Functia	Semnătura
Gaina Ovidiu	membru	
George Stoian	membru	



Arx2 15 Adit nr. 33332/20.09.2023 g.f.

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top 2656/662.a.b/5 - Micalaca)

S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE :CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2),Arad



PPT 1

PPT 3

1.70  
12.00  
ZONA VERDE  
Profil orizontal

8.00



VERIFICATOR TEHNIC Af  
ing. IASCHEVICI STEFAN - ATESTAT NR 07462  
Arad, Tel: 0357407731; 0724052760

**R E F E R A T nr. 899/2022**

*privind verificarea de calitate la cerinta Af a documentatiei geotehnice la*

**“ Schimbare destinatie din curti constructii in acces pentru imobilul din  
str.Pastorului nr.10 in vederea corelarii cu  
PUZ – Locuinte colective , zona comert, servicii si dotari amplasat pe  
CF 317853, 307518, 323240, 311087 munic. Arad ”**

**Faza: GEO, ce face obiectul contractului nr. :491/2022**

**1. DATE DE IDENTIFICARE:**

- *Proiectant general :*
- *Proiectant de specialitate:GEOPROIECT CONSULT S.R.L.*
- *Beneficiar:NEAGU IOAN LUCIAN*
- *Amplasament:INTRAVILAN ARAD CF 317853, 307518, 323240, 311087 ;*
- *Data prezentarii proiectului la verificare: 18.11. 2022*

**2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI:**

*Acces rutier.*

**3. DOCUMENTE PREZENTATE LA VERIFICARE:**

- *Memoriu tehnic in care se prezinta solutia adoptata pentru respectarea cerintei verificate - Da*
- *Caietele de sarcini*
- *Breviar de calcul - Da*
- *Plansele cu solutia(le) adoptata(e): Profilul litologic al forajului*
- *Alte documente :*

**4. OBSERVATII SI RECOMANDARI:**

*Documentatia geotehnica prezentata la verificare este intocmita conform normativelor in vigoare si contine date de teren suficiente pentru proiectare.*

**5. CONCLUZII FINALE:**

*Din punct de vedere al cerintei Af, documentatia corespunde.*

INVESTITOR,

VERIFICATOR Af,  
Iaschevici Stefan



GEOPROIECT CONSULT SRL

Arad, b-dul.V.Milea,nr.5-7,ap.21

J2/768/1998; CUI: 11306294

Tel/Fax :0357407731; 0724052760

mail:geoproiectarad11@gmail.com

Beneficiar: NEAGU IOAN LUCIAN

## STUDIU GEOTEHNIC

-PRELIMINAR, faza PUZ-

SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI CONSTRUCTII IN ACCES  
PENTRU IMOBILUL DIN STR.PASTORULUI NR,10 IN VEDEREA  
CORELarii CU PUZ "LOCUINTE COLECTIVE , ZONA COMERT,  
SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853, 307518, 323240,  
311087 MUNIC.ARAD" – Pr. nr.491

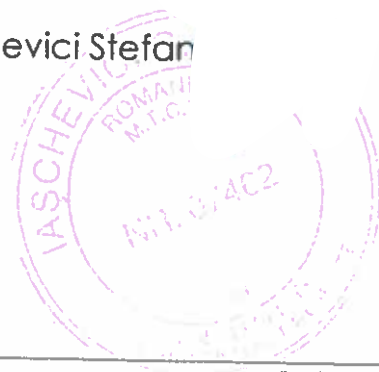
Executant: GEOPROIECT CONSULT SRL

Administrator: ing. Iaschevici Stefan

Intocmit: ing. Iaschevici Dana Teodora

teh. Totor Apolon

Verificat Af: ing. Iaschevici Stefan



- Pr 491 -

## MEMORIU TEHNIC

PENTRU CARACTERIZAREA TERENULUI DE FUNDARE,  
SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN  
STR.PASTORULUI NR.10 IN VEDEREA CORELarii CU PUZ "LOCUINTE COLECTIVE, ZONA  
COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853, 307518, 323240, 311087  
MUNIC.ARAD" - faza PUZ

Prin tema înaintată de beneficiar – ECOSYSTEME S.R.L., s-a solicitat un studiu geotehnic preliminar/pr.nr.491 care sa cuprindă:

- stratificația terenului din zona
- nivel apa subterana
- adâncimea preliminară de fundare
- încadrarea seismică și de îngheț a zonei studiate

Pentru aceasta faza de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat 1 foraj geotehnic preliminar.

Amplasamentul zonei studiate se află în intravilanul munic. Arad și are suprafața de 1654mp, identificat prin nr.cad și CF. 318024.

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone de depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a  $0,20 \div 0,50m$ , având stabilitatea generală asigurată.

Stratificatia este constituită din: umpluturi, sol vegetal până la 0.6-0.7m; argila cafenie plastic frumoasă până la 1.3-1.5m, argila frumoasă cafenie uneori cafeniu galbuie cu calcar plastic frumoasă până la 2.5-2.6m, argila cafenie ruginie cenușie cu calcar plastic frumoasă până la 3.1-3.3m, argila frumoasă ruginie cenușie plastic frumoasă în baza praf argilos cafeniu ruginiu plastic virtuos uneori cu intercalatii nisipoase până la adâncimea de investigare.

Apa subterană, se situează la adâncimea 5.0m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor și nivelul râului Mureș.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.



Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0.8m, pe stratul de argila prafoasa cafenie plastic vîrtoasa;
- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm executarea a cel puțin cîte 1 foraj pentru fiecare obiect/max.300-500mp care se va proiecta.

Pentru drumuri, platforme...se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întilnite pe amplasament.

În conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează la  $a_g = 0,20g$  și  $T_c = 0,7s$ ;

În conformitate cu Normativul NP 074/2013, din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tab. A4, se încadrează la:

- condiții de teren:	<i>terenuri bune</i>	2 puncte
- apa subterană :	<i>fără epuizmente</i>	1 punct
- clasificarea dpv. categ.import:	<i>normală</i>	3 puncte
- vecinătăți :	<i>fără riscuri</i>	1 punct
- <u>încadrare N-P100-1/2013:</u>	<u><i><math>a_g=0,20g;T_c=0,7s</math></i></u>	<u>1 punct</u>
Total		8puncte,

adică, Risc geotehnic redus în Categoria geotehnică 1.

Prezenta documentație va servi pentru faza de lucru P.U.Z., iar pentru fazele următoare se vor efectua investigații complementare în cadrul unui Studiu geotehnic final/faza SG-PT.

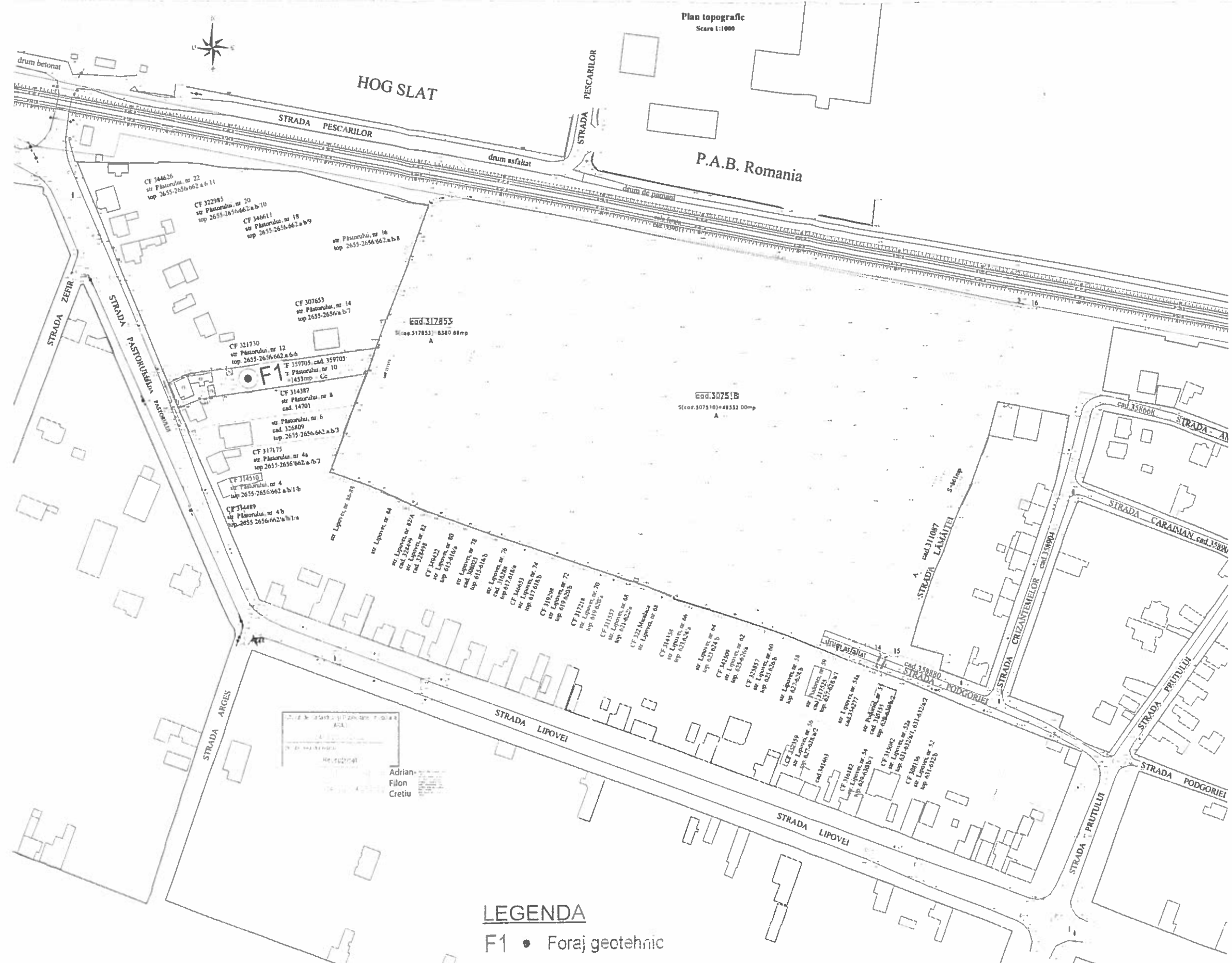
Verificat Af,  
Ing.Iaschevici Stefan

Intocmit,  
Ing.Iaschevici Dana Teodor

tehn.Totor Apolor



NOTA: Aceasta documentație este proprietatea intelectuală a Geoproiect Consult SRL și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris conform legii.



Plan topografic  
Scara 1:1000

P.A.B. Romania

**LEGENDA**  
F1 • Foraj geotehnic  
Intocmit(GEO)  
oper. teren Totor Apol-

Parcela (cad 317853)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latari D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
21	520631 734 218959 107	35.909
2	520625 285 218994 301	169.556
1	520487 968 219631 141	2.860
22	520489 011 218928 478	17.359
23	520478 202 218912 878	9.853
24	520479 349 218904 636	9.800
25	520481 305 218890 095	14.518
26	520488 002 218885 300	20.283
27	520504 981 218922 215	17.389
28	520501 497 218917 947	18.649
29	520538 712 218905 111	14.182
30	520552 156 218900 827	5.081
31	520556 941 218911 337	12.478
32	520560 832 218915 998	21.909
33	520609 202 218927 413	1.721
34	520599 879 218927 801	12.858
35	520611 785 218932 147	17.837
36	520628 655 218938 187	6.831
37	520630 886 218944 431	14.700

S(cad.317853)=8300 69mp P=428 181m

Parcela (cad 307518)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latari D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	520487 968 218931 141	198.506
2	520424 385 218994 381	268.413
3	520574 322 219258 884	200.806
4	520381 089 219177 296	15.149
5	520386 049 219182 972	18.838
6	520382 373 219147 267	17.099
7	520386 948 219131 433	10.592
8	520402 090 219121 481	5.830
9	520403 824 219116 937	15.800
10	520408 882 219100 828	18.431
11	520413 996 219085 320	18.489
12	520418 844 219080 560	16.778
13	520425 377 219054 108	18.585
14	520430 576 219038 348	17.402
15	520435 982 219021 800	17.092
16	520441 577 219005 857	18.030
17	520448 711 218990 487	15.825
18	520451 437 218975 586	17.365
19	520457 200 218959 272	16.721
20	520463 080 218943 619	13.401

S(cad.307518)=49332 00mp P=605 711m

Parcela (cad 311087)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latari D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
14	520389 534 219180 721	4.309
15	520387 985 219184 748	200.382
18	520573 561 219280 237	4.414
3	520574 322 219258 884	199.490

S(cad.311087)=891 27mp P=408 574m

Parcela (cad 323240)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latari D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
12	520379 652 219181 352	2.614
13	520380 520 219178 890	1.699
4	520381 089 219177 296	9.117
14	520389 534 219180 721	4.309
15	520387 985 219184 748	0.027

S(cad.323240)=39 02mp P=26 745m

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
307518, 317853, 319705, 311087, 323240	60.066	loc. Arad, jud. Arad
Carca Funciara nr	307518, 317853, 319705, 311087, 323240	loc. Arad, str. Pasterului, nr. R, jud. Arad

Plan de incalzire in zona  
Scara 1:10.000



**LEGENDA**  
linie electrica aeriana pe stalpi din beton  
limita de proprietate  
camin vizitare apa-canal  
retea gaz  
actiune gaz  
gard de lemn  
gard din zidarie-beton  
gard de plasa  
gard din metal  
rigola  
vanzi apa  
indicare

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela top. cad.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniune
cad. 307518	A	49.332	Imprejmuit partial cu gard de zid. line, lemn, metal, plasa si constructii
cad. 317853	A	8.381	
cad. 319705	Cc	1.453	
1087	A	861	
3240	A	79	
<b>Total</b>		<b>60.066</b>	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Meniune
C1	CL	78	S. constructia la sol: 78mp, S. constructia de la fundam. 78mp, Casa P. an 1958
C2	CA	60	S. constructia la sol: 60mp, S. constructia de la fundam. 60mp, Anexa P. an 1958
C3	CA	20	S. constructia la sol: 20mp, S. constructia de la fundam. 20mp, Anexa P. an 1958
<b>Total</b>		<b>158</b>	

Adorian Calin Iile

Digitally signed by Adorian Calin Iile  
Date: 2012.09.20 09:19:06 +03:00

**IILE ADORIAN CALIN PFA**  
Adresa: CALIN IILE ADORIAN CALIN PFA  
Nr. CUI: 151200300

**BENEFICIAR**  
ISPAS CLAUDIU DANIEL  
SC ESCURTARE SRL  
NEAGU IOAN-ANDREIA, NEAGU ANDREIA

Actiunea: Numele: Iile Adorian  
Masurat: Iile Adorian  
Redactat: Iile Adorian  
Desenat: Iile Adorian

Scara: Plan topografic realizat in scopul realizarii documentatiei  
P.L.Z. privind studiul de incalzire prin CP 307518, CP 317853, CP 319705, CP 311087, CP 323240, nr. cad. 307518, nr. cad. 317853, nr. cad. 319705, nr. cad. 311087, nr. cad. 323240 emis in loc. Arad, jud. Arad si str. Pasterului nr. 10, Arad

STR. CALIN IILE ADORIAN CALIN PFA  
Data: mai 2012

## F1

Cota 0.00 foraj	fata de 0.00 NMN	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Profilul litologic	Descrierea stratului	Borcan / B Stut / S	
						Numarul si felul probei	Adancimea probei
0.00							
0.70		0.70			Umpluturi, sol vegetal		
1.30		0.60			Argila cafenie plastic vitroasa		
2.50		1.20			Argila prafoasa cafenie uneori cafeniu galbuie cu calcar plastic vartoasa		
3.20		0.70			Argila cafenie ruginie cenusie cu calcar plastic vartoasa		
5.00		1.80			Argila prafoasa ruginie cenusie plastic vartoasa in baza praf argilos cafeniu ruginiu plastic vartos uneori cu intercalatii nisipoase		



<b>GEOPROIECT CONSULT SRL</b> 310131 ARAD, b-dul V. Milea, nr. 5-7, ap. 21, etaj 1, tel. 0357/407731		<b>S.C. ECOSISTEME S.R.L.</b> PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD STR.PASTORULUI NR.10 IN VEDEREA CORELARII CU PUZ- LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853, 307518, 323249, 311087		PR. NR. 491/ 2022
Director	ing. Iaschevici Stefan	cara: 1:50	STR.PASTORULUI NR.10 CF 318024 MUNIC. ARAD	GEO
Desenat	teh. Totor Apolon		Profilul litologic al forajului F1	plansa 2



## OPIS AVIZE

### AVIZE PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)

Nr. Crt.	Institutie	Nr. Inregistrare
1.	Aviz de Oportunitate	16 din 04.05.2022
2.	Protectia Mediului	19005 din 15.12.2022
3.	Compania de apa Arad SA	9605 din 27.05.2022
4.	E-distributie Banat	10215156 din 27.06.2022
5.	Delgaz grid SA	213759389 din 27.06.2022
6.	Orange Romania Communications SA	100/05/02/02/01/03/B/AD/1237 din 18.08.2022
7.	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad – Securitate la incendiu	4720860 din 18.08.2022
8.	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad – Protectie Civila	4720861 din 18.08.2022
9.	Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad	368 din 12.08.2022
10.	Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare	96 din 14.10.2022
11.	Serviciul de Telecomunicatii Speciale – Unitatea Militara 0500 Bucuresti	14746 din 26.08.2022
12.	Autoritatea Aeronautica Civila Romana	32582/11.04.2023
13.	SNCFR	119-ALG-2022
14.	Avizul de construire a accesului de la administratorul drumului public/privat	33325/Z1/02.05.2023
15.	Comisia de sistematizare a circulatiei	19813/Z1/12.04.2023
16.	RUR	1033666 din 12.05.2023

# FACTURA

Seria RUR Nr. 1033666

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**  
 Nr. Reg. Com.:  
 Cod fiscal: 17244352  
 Sediul : BUCURESTI  
 Judetul : Bd.N.Balcescu nr.17A  
 Contul : RO12TREZ70020F305000XXXX  
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **ECOSYSTEME SRL**  
 Nr.ord.reg.com./an: J35/436/1997  
 Codul fiscal : RO9387386  
 Sediul : TIMISOARA  
 CALEA BUZIASULUI NR.16A  
 Judetul : TIMIS  
 Contul :  
 Banca :

Nr. facturii : 1033666  
 Data(ziua,luna ,anul): 12.05.2023  
 Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -	
0	1	2	3	4	5	6	
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.JIVAN MARIUS BENEF.ISPAS CLAUDIU DANIEL AMPL.MUN.ARAD /JUD.ARAD S=5,93 HA	LEI		1476.0000	1476.00		
Mod de plata Ord.Pl: 1476.00 Document: 1033666/ 12.05.2023  Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:                      Eliberat:							
Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria                      nr.                      eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 12.05.2023                      ora 18:11:46 Semnaturile			Total din care : accize	1476.00		
				Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6)                      1476.00		



32582/11.04.2023

Ref. Int. 32582 / 2348

**S.C. ECOSYSTEME S.R.L., PAROHIA ORTODOXĂ MICALACA VECHE,  
NEAGU IOAN LUCIAN**

Adresă de corespondență

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 al României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

**AVIZ FAVORABIL**

pentru întocmire documentație PUZ construire locuințe colective izolate, cuplate și înșiruite, pe terenul situat în municipiul Arad, CF 317853, 307518, 311087, 323240, TOP: 317853, 37518, 1.30/1/1/2, 1.30/1/1/1, str. Pastorului nr. 10, județul Arad. Amplasamentul este situat, la 999,0 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 6672,5 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,55 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'45.29" latitudine N; 21°21'35.41" longitudine E.

**Avizul este condiționat de:**

1. Respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului 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. 795 din 23.04.2021;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,05 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

**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](mailto:contact@caa.ro)







**AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ**  
**ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY**

---

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

---

5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lămpioane, 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**



Nr.....*96*...../.....*14 10 2022*.....  
Către, S.C. ECOSYSTEME S.R.L.  
Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr.190 din 07.10.2022, în vederea obținerii avizului ANIF pentru PUZ privind lucrarea „Plan urbanistic zonal - Construire locuinte individuale: izolate, cuplate și insiruite cu funcțiuni complementare (zona servicii/dotări/comert) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr.10”, conform certificatului de urbanism nr.795 din 23.04.2021, teren situat în intravilanul Municipiului Arad, județul Arad, proprietate privată în suprafață de 59.300 mp, conform C.F.317853, C.F.307518, C.F.323240, C.F.311087 vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Director  
Vlaicu Hergăne Traian Ion





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
Nr. 19005 din 15.12.2022

Ca urmare a notificării adresată de doamna ISPAS CLAUDIU DANIEL reprezentant SC ECOSYSTEME SRL, cu domiciliul în municipiul Arad, județul Arad, privind planul „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD LOCUINȚE COLECTIVE, ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, FN, identificat prin CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad, județul Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 2790/R/14050 din 15.09.2022, cu completările înregistrate cu nr. 3150/R/15780 din 17.10.2022 și 3287/R/16397 din 27.10.2022. în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

**Agenția pentru Protecția Mediului Arad**

- ca urmare a consultării punctelor de vedere ale autorităților publice, ca membri în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 23.09.2022 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad, înregistrate cu nr. 15780/3150/R din 17.10.2022 și 16397/3287/R din 27.10.2022;

- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. (1), art. 13. și a Anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

**decide:**

Planul propus: „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD LOCUINȚE COLECTIVE, ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, FN, identificat prin CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad, județul Arad, titular SC ECOSYSTEME SRL, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Terenul pe care este realizat planul, cu o suprafață de 58.613 mp se afla situat în partea de est a orașului, în cartierul Micalaca. Amplasamentul proiectului este o zonă cu destinație de locuire (regasim locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1, P+2) și dispune de o structură urbană consolidată, având în proximitate o zonă de industrie (partea nordică) și zona cu





funcțiuni complementare destinate serviciilor. Conform PUG Arad, terenul are folosința actuală intravilan viran (arabil).

Prin planul propus se va realiza o zonă rezidențială complexă din punct de vedere urbanistic care să îmbine funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii. Se propune divizarea terenului în 206 loturi, din care:

- loturile 3-...6, 8-...13, 14-...19, 21-...35, 37-...51, 53-...67, 69-...83, 85-...98, 100-...111, 113-...122, 124-...137, 139-...151, 153-... 168, 170-...185, 187-...195 – locuințe insiruite cu posibilitate de realizare de locuințe cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp. Utilizări permise - locuințe insiruite cu posibilitate de realizare de locuințe cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp, fiind permisă și alipirea a două loturi consecutive cu front alăturat pentru a genera o parcelă ce se pretează pentru locuințe izolate.

- loturile 1 și 196 – funcțiuni de servicii compatibile cu funcțiunea de locuire. Utilizări permise - servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială - Funcțiuni din categoria Învățământ și cercetare (gradinița, școala, afterschool, etc.), Funcțiuni de Sănătate și asistența socială (centru social, centru de zi pentru varstnici, azil de bătrâni, etc.), Funcțiuni de cult (Centru pastoral misionar, lăcaș de cult), Funcțiuni de cultură (Centru cultural); Funcțiuni de administrarea afacerilor (sedii societăți comerciale, clădiri de birouri), Funcțiuni financiar bancare (filiala de bancă, societăți de asigurări, etc.), Funcțiuni terțiare (Comert, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.), Funcțiuni sportive (teren de sport, agrement, sala de sport, etc.); Lotul creat va avea posibilitatea de subparcelare fără a permite depășirea suprafeței construite impusă prin PCT aferent întregii parcele, păstrând reglementările propuse prin prezenta documentație.

- loturile 7, 20, 36, 52, 68, 84, 99, 112, 123, 138, 152, 169, 186 – alee acces cu caracter privat Utilizări permise: dotări adresate proprietarilor : accese pietonale accese carosabile, parcaje, garaje, anexe, colectare deseuri, sistem control acces, paznic, camere video.

- loturile 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206: drumuri de acces publice se vor ceda către domeniul public. Realizarea de drum public de acces care să deservească funcțiunile propuse conform normelor în vigoare; Utilizări permise - dotări de interes public necesare: accese pietonale, accese carosabile, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

- loturile 2, 197, 198: zone verzi amenajate, plantații de protecție, loc de joacă; Utilizări permise: - spații verzi amenajate

Pentru prezentul plan beneficiarii au obținut Certificatul de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021 și Avizul de oportunitate nr. 16/04.05.2022 din partea Primăriei Municipiului Arad, în vederea reglementării amplasamentului propus.

Obiectivele propuse a se realiza prin PUZ-ul supus avizării sunt următoarele:

- schimbarea destinației terenului din folosința actuală: arabil în intravilan respectiv în teren pentru construcții, zone verzi și teren pentru drum, în intravilan;

- asigurarea accesului la viitoarea investiție, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate;

- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

Suprafața terenului ce face obiectul investiției de față – zona ce va fi reglementată prin P.U.Z. este de 58.613 mp.

Bilanț teritorial amplasament S=58.613 mp	Situație existentă		Situație propusă	
Teren agricol	58.613,00 mp	100,00%	0	0,00%
Locuire individuală	0	0,00%	36.874,73 mp	62,91%
Servicii	0	0,00%	5.600,60 mp	9,56%
Circulații publice	0	0,00%	6.197,79 mp	10,57%
Circulații private	0	0,00%	5.655,23 mp	9,65%
Spații verzi publice	0	0,00%	4.284,65 mp	7,31%
<b>Total general</b>	<b>58.613,00 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>58.613,00 mp</b>	<b>100,00%</b>

Se propun următorii indici urbanistici privind regimul de construire în incinta studiată:

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

C.U.T. existent = 0,00;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

### Zonă locuire

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

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

Înălțimea maximă la cornișă = 9,00 m.

H max = 10,50 m

### Zona servicii

P.O.T. maxim propus = 60,00%;

C.U.T. maxim propus = 1,50;

Înălțimea maximă la cornișă = 9,00 m.

H max = 10,50 m

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

Certificatul de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021 a fost emis în temeiul P.U.G. al Consiliului Local Arad nr. 502/2018 și a Avizului de oportunitate nr. 16 din 04.05.2022 emis de Primăria Municipiului Arad, terenul luat în studiu având folosința actuală teren intravilan viran (arabil).

Pe terenuri învecinate cu amplasamentul propus, există terenuri destinate unei zone cu funcțiune de locuire. P.U.Z.-ul nu influențează alte planuri sau proiecte existente, ci doar le completează. Accesul la teren este asigurat prin rețeaua de străzi existente în zonă precum și prin noul acces ce se va realiza dinspre strada Pastorului, prin convertirea parcelei CF 359705 (vechi CF 318024) Arad, având categoria de Curti Construcții în drum de acces (categoria circulației auto și pietonale) conform CU nr. 1570 din 11.08.2021. Pentru asigurarea accesului la parcelele de locuințe s-au proiectat 13 alei de acces private destinate pentru 'trafic lent'. Aceste cai de acces vor avea caracter privat fiind în proprietatea locatarilor pe care îi deserveste. Din cadrul aleii private se va crea acces pe câte o platformă de parcare aferente fiecărei locuințe dimensionată pentru minim un autoturism.

### Vecinătățile zonei sunt:

- Nord: linia CFR, , proprietate privată, casă P+1E, , str. Pastorului, nr.12;

- Sud: zonă de proprietăți private, case P și P+1E, P+M, fund de lot, proprietate privată, casă P+1E, str. Pastorului, nr.8

- Est: str. Lămâitei

- Vest: zona de proprietăți private, case P și P+1E, P+M, fund de lot;

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

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv, funcțiunea de locuire individuală, izolată, cuplata și înșiruită cu funcțiuni complementare propusă și se relaționează la zona de case de pe străzile Podgoriei, Pastorului, Amurgului, Lamaitei, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile H.G. nr. 1076 / 2004 în consecință, planul va respecta legislația în vigoare și va avea la bază principiul dezvoltării durabile.

### **d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

**Apă potabilă** necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer. Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apă aflată la vest de zona studiată, pe strada Pastorului, prin intermediul unui camin de vane de concesiune nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. În interiorul parcelei studiate, pe drumurile noi amenajate, aparținând domeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă în sistem inelar alimentat de la rețeaua existentă prin intermediul a două conducte montate îngropat.

**Apele uzate menajere** vor fi preluate prin extinderea rețelei existente de canalizare menajeră aflată la vest de zona studiată, pe strada Pastorului, prin intermediul unui camin de racord nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*

**Apele puviale** de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati. Apele pluviale de pe partea carosabila si trotuare, in cazul aleilor private, vor fi colectate prin intermediul unor rigole si deversate in canalele de colectare existente pe drumurile publice.

**Alimentarea cu energie electrică** Se propune extinderea liniei electrice de joasa tensiune aeriene existentă pe strada Păstorului, pana la postul de transformare aerian propus pe strada Păstorului in apropierea parcelei studiate. Se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune (LES 0,4kV), prin cabluri electrice montate subteran de la postul de transformare pana la firidele de bransament, amplasate la limita de proprietate a fiecarei parcele.

Terenul studiat nu beneficiaza de aductiune de **gaze naturale**, dar in zona exista si aceasta utilitate. Pentru prepararea agentului termic pentru incalzire, fiecare constructie va fi echipata cu o sursa proprie de incalzire. Apa calda menajera necesara fiecarei constructii in parte, se va prepara individual, prin intermediul unor centrale proprii.

În privința **gestionării deșeurilor menajere** și a altor categorii de deșeuri generate pe amplasamentul studiat, pentru fiecare construcție realizată va fi amenajată o zonă pentru gospodărirea deșeurilor (se va amenaja o camera a deșeurilor ce va deservi între 10 și 18 unități locative (aproximativ 25 - 45 locuitori), de unde acestea vor fi preluate de operatorii economici autorizați pentru colectarea deșeurilor, în vederea valorificării/eliminării lor.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de **spațiu verde** conform prevederilor legale.

Numărul **parcărilor** din zona studiată va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Locurile de parcare necesare dezvoltării propuse pe terenul studiat se vor asigura pe proprietatea privată prin parcare la sol. Numarul de parcare amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislația specifică, dar nu mai puțin de un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa pentru zona de locuire, iar pentru funcțiunile complementare și servicii se vor realiza parcaje la sol, în funcție de specificul funcțiunii. Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regula, în parcare din incinta imobilelor.

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

În implementarea planului se ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodării 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.

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

**a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia va fi redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.

**b) Natura cumulativă a efectelor**

A fost luat în calcul impactul cumulat cu activitățile desfășurate în vecinătatea amplasamentului propus, impactul rezultat fiind redus din acest punct de vedere.

**c) Natura transfrontieră a efectelor:**

Planul nu are efect transfrontier, deoarece nu se situează în apropierea zonei de frontieră.

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

Planul propus este situat este amplasată în municipiul Arad, in partea de est a orasului, in cartierul Micalaca, riscul pentru sănătatea umană fiind unul foarte redus. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 368/12.08.2022, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

**e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):**

Terenul pe care este realizat planul, cu o suprafață de 58.613 mp se afla situat în partea de est a orașului. Terenul luat în calcul, conform extraselor CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad, cu categoria de folosință arabil în intravilan.

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

*Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:*

Terenul luat în studiu nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

*Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:*

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, prin plan se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

*Folosirea terenului în mod intensiv:*

Planul implică schimbarea folosinței terenului din arabil (CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad), să dezvolte o zonă rezidențială complexă din punct de vedere urbanistic care să îmbine funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii, conform Certificatul de Urbanism nr. 975 din 23.04.2021 și Avizul de oportunitate nr. 16/04.05.2022 emise de Primăria Municipiului Arad

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

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată, desemnată prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

**Condițiile de realizare a planului:**

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

**Protecția calității apelor**

- rețeaua de canalizare menajeră care va fi realizată pentru a deservi viitoarea zonă rezidențială va fi dimensionată corespunzător, pentru preluarea apelor uzate de la toate locuințele care se vor construi, fără a fi afectate colectările de ape menajere existente pe străzile învecinate, fiind respectat Acordul nr. 9605/27.05.2022 emis de către Compania de Apă Arad S.A.;

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

- apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii-comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor respecta valorile indicatorilor de calitate din NTPA 001 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

- 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;

**Protecția calității aerului**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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

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

#### **Protecția solului și a subsolului**

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

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

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

#### **Gestionarea deșeurilor**

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

- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;

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

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

- se interzice incendierea oricărui tip de deșeu și/sau substanță sau obiect;

- îngroparea deșeurilor de orice fel este interzisă;

- este interzisă eliminarea deșeurilor în afara spațiilor autorizate;

- respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 cu modificări și completări

Art. 17, alin. (4) “Titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.”

Art. 17, alin. (7) “Titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambleiere care utilizează deșeurii pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeurii în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului.”

#### **Protecția biodiversității**

- se va asigura suprafața de spațiu verde astfel încât să se asigure respectarea prevederilor legale privind protecția mediului din Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr.25/2005 privind protecția mediului (26 mp/locuitor) și Legea 24/2007 privind reglementarea spațiilor verzi în intravilanul localităților,

- nu se vor arde miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația ierboasă;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, așa după cum a fost menționat la punctul 1.d);
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

### **Obligațiile titularului de plan**

#### Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediu acvatic a apelor uzate cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

#### **Documentația cuprinde:**

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular, înregistrată la AFM Arad cu nr. 2790/R/14050 din 15.09.2022;
- Certificat de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Extras CF nr. 307518 Arad, eliberat de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Extras CF nr. 311087 Arad, eliberat de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Extras CF nr. 317853 Arad, eliberat de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Extras CF nr. 323240 Arad, eliberat de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Memoriu tehnic de prezentare " ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD LOCUINȚE COLECTIVE, ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI", întocmit de S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L. Arad (proiectant);
- Planșe anexă documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Avizul de oportunitate nr. 16 din 04.05.2022, Primăria Municipiului Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 368/12.08.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Arad;



### **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*

- Acord favorabil de securitate la incendiu pentru faza PUZ, nr. 4 720 860 din 18.08.2022, emis de Inspectoratul pentru situații de urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad;
- Acord favorabil de protecție civilă pentru faza PUZ, nr. 4 720 861 din 18.08.2022, emis de Inspectoratul pentru situații de urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad;
- Acord – fără condiții și/sau mențiuni/observații nr. 9605/27.05.2022 de către Compania de Apă Arad S.A.;
- Nota de ședință nr. 14664 din 28.09.2022, întocmită în baza punctelor de vedere transmise de membrii Comitetului Special Constituit.

#### **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, conform H.G. nr. 1076/2004 (publicate în cotidianul „Glasul Aradului” din 06.09.2022 și 09.09.2022);
- conform H.G. nr. 1076/2004, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnalul Arădean” din 24.10.2022, înregistrat la APM Arad sub nr.3287/R/16397/27.10.2022;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 21.10.2022, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare este obligatorie, titularul planului având sarcina să notifice APM Arad în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

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

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 15 alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

**Prezentul act cuprinde 8 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.**

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Dănoiu Dana Monica**

**ȘEF SERVICIU Avize, Acorduri, Autorizații**  
**Orășan Adina**



**ÎNTOCMIT**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Salin Dragoi 3-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178  
CIF/CUI: RO 1687483, CRC: J02/119/21.02.1991  
Capital vărsat și subscris: 9.650.000 Lei  
IBAN: RO72 PNCE 0015 0091 5034 9001 BCR



tel: +40 257 270 840  
+40 257 270 845  
fax: +40 257 270 081  
apocanal@caarad.ro  
www.caarad.ro  
program între 8:00 - 16:00

Nr 9605 din 27.05.2022

Către,

**SC Ecosysteme SRL**

Loc. Arad, CF 317853, 307518, 323240, 311087

spre știință:

 SC Power On Solutions SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 9605 din 17.05.2022,  
prin care se solicită aviz de:

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

**Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite, cu funcțiuni complementare (zonă  
servicii/dotări/comerț), împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces  
pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10**

Adresa obiectivului: Loc. Arad, CF 317853, 307518, 323240, 311087

Beneficiar: **SC Ecosysteme SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Timișoara, str. Calea Buziașului

Certificat de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021, în vederea întocmirii PUD/PUZ,

vă comunicăm următorul

**acord**

- fără condiții și/sau mențiuni/observații: privind propunerea din Proiectul de urbanism nr.  
07/2021, pl. nr. U03, sc. 1:1500

Proiectant: SC Power On Solutions 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:

Nu are în exploatare rețele publice de apă potabilă,

Nu are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

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

PRESEDINTE C.T.E.  
Director general,  
Ing. Ionela Gheorghe Masile

ARAD





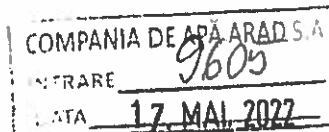
**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strađa Săreii Drăgoli 2-4 Arad, Județul Arad România (cod poștal 310177)  
CIF/CUI RO 3683463, DRC J02/10/21 02 1993  
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei  
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 BCR



5022175/16.05.2022

tel: +40 257 270 849  
+40 257 270 841  
fax: +40 257 270 981  
apacanal@caarad.ro  
www.caarad.ro  
program între 8:00 - 16:00



**CERERE**  
în vederea emiterii  
**AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT**  
faza P.U.Z.

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

- 1.1. Denumire obiectiv(\*1) **PUZ Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite, cu funcțiuni complementare (zona servicii/dotări/comert), împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str.Pastorului,nr10**
- 1.2. Amplasament obiectiv(\*1) **JUD.ARAD, MUN.ARAD, CF 317853, CF 307518, CF 311087, CF 323240 ARAD**
- 1.3. Beneficiar(\*1) **S.C. ECOSYSTEME S.R.L., PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHÉ**  
Adresa(\*4) **MUN. TIMISOARA, CALEA BUZIASULUI, NR.18A, JUD. TIMIS** Tel. **0754687269**  
Identitate pers. fizică(\*4): **B.I./C.I. seria .....nr. ....CNP .....**  
Identitate agent ec (\*4): **C.F./C.U.I. 9387386 cont .....banca .....**
- 1.4. Proiect nr.(\*1) **07/2021, Elaborator(\*1) S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (\*1) **795/23.04.2021 Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

**2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(\*1)**

**2.1. AMPLASAMENT(\*1):**

**JUD.ARAD, MUN.ARAD, CF 317853, CF 307518, CF 311087, CF 323240 ARAD**

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

**2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(\*1):**  sistem public /  sistem individual / privat

**2.2.b.1. Branșament de apă(\*1):**

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

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

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

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

**ÎNTOCMIT(\*2)**

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

**AVIZ FAVORABIL**

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

\*) C.A. ARAD, Director general,  
ing. **Barbu Gheorghe Vasile,**

...R.U 1083483  
ARAD

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

**I. DATE GENERALE(\*)**

**1. Baza legală**

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

**2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:**

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

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.  
 Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)**

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

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

**2.1. AMPLASAMENT:**

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

**2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:**

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

**2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT**

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

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

**III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(\*):**

- a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din \_\_\_\_\_  
 b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de \*) \_\_\_\_\_ lei.  
 c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

**IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(\*):**

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

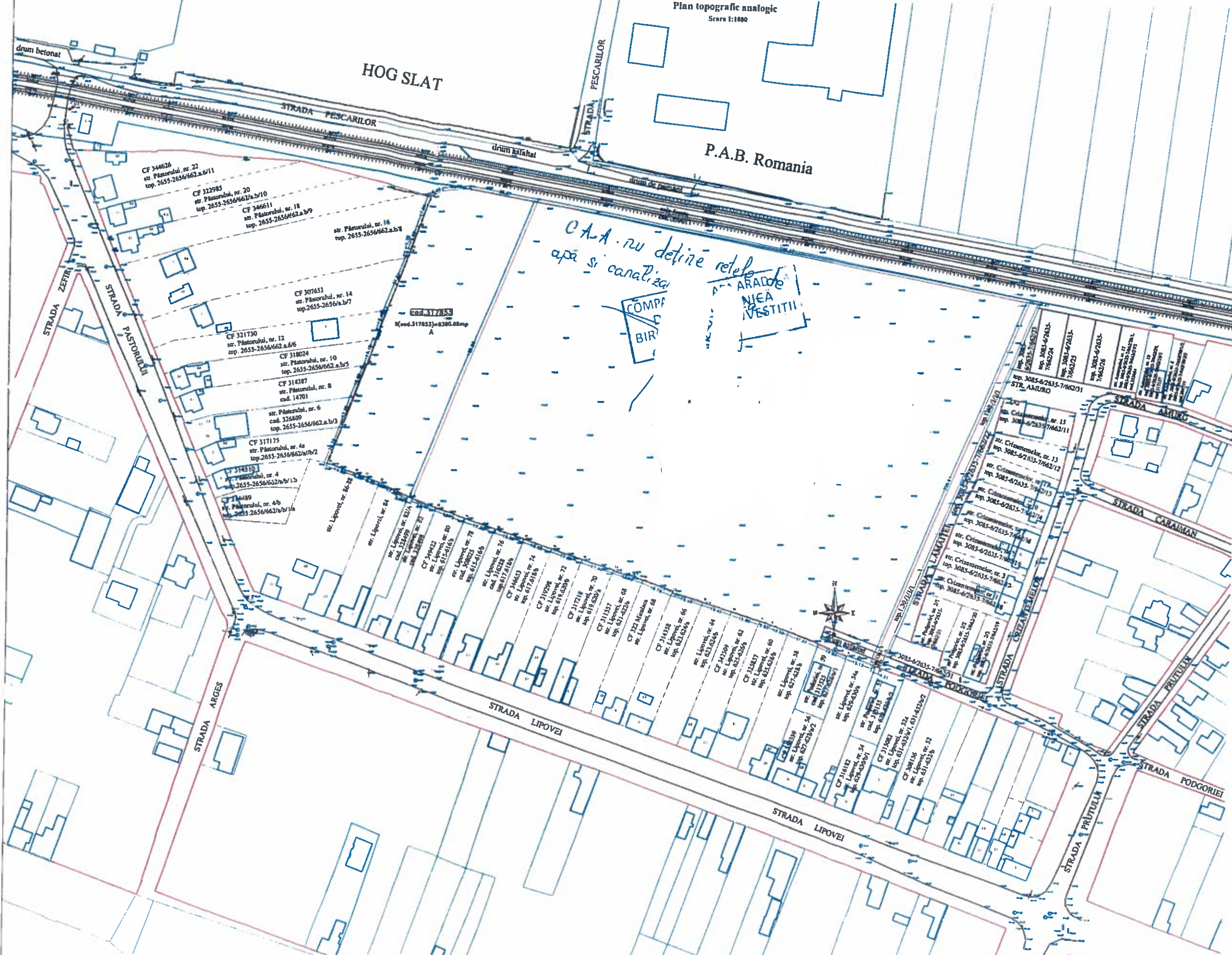
și conform anexei C.A. Arad (\*3\*5) la prezenta Fișă Tehnică.

**NOTA:**

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

- (\*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.  
 (\*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).  
 (\*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.  
 (\*4) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.  
 (\*4) De către titular/beneficiar – cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..  
 (\*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.





Parcela (cad. 317853)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungime latul (D(J+1))
	X [m]	Y [m]	
21	528631.734	218004.107	25.899
22	528625.285	218004.301	188.568
23	528488.011	218028.478	2.900
24	528478.202	218012.879	6.653
25	528478.202	218004.826	5.800
26	528481.205	218008.005	14.519
27	528488.002	218005.300	20.283
28	528504.981	218002.915	17.280
29	528521.497	218007.947	18.846
30	528538.712	218008.111	14.182
31	528608.841	218011.337	12.479
32	528698.632	218013.898	31.800
33	528698.282	218007.413	1.721
34	528698.879	218007.501	12.250
35	528811.785	218032.147	17.537
36	528826.056	218036.187	6.531
37	528830.888	218044.431	14.700

S(cad.317853)-4380.68mp P=428.181m

Parcela (cad. 1.30/1/1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungime latul (D(J+1))
	X [m]	Y [m]	
14	528288.524	218182.721	4.300
15	528287.886	218184.748	205.382
16	528272.891	218288.227	4.494
17	528274.322	218288.288	168.460

Parcela (cad. 1.30/1/1/2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungime latul (D(J+1))
	X [m]	Y [m]	
12	528278.882	218181.285	2.816
13	528288.520	218178.200	1.889
14	528288.524	218182.721	8.517
15	528287.886	218184.748	4.388
16	528287.886	218184.748	9.287

S(cad.1.30/1/1/2)-38.88mp P=38.740m

Parcela (cad. 307518)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungime latul (D(J+1))
	X [m]	Y [m]	
1	528487.868	218001.141	198.888
2	528625.285	218004.301	208.413
3	528674.322	218008.884	208.808
4	528681.288	218177.288	15.149
5	528698.048	218182.872	18.838
6	528822.372	218147.267	17.080
7	528828.548	218121.483	10.982
8	528828.080	218121.481	6.830
9	528803.924	218118.807	15.800
10	528803.982	218100.928	18.431
11	528812.888	218085.320	18.488
12	528818.844	218080.580	16.778
13	528828.377	218084.108	18.885
14	528830.878	218086.348	17.402
15	528835.982	218021.800	17.082
16	528841.877	218005.887	18.220
17	528848.711	218008.482	15.825
18	528848.437	218072.580	17.205
19	528848.200	218088.272	16.721
20	528848.080	218043.319	13.401

S(cad.307518)-4832.02mp P=482.711m

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa locuintei
cad. 307518	57.713	loc. Arad, jud. Arad
Carton Funciar nr.	307518, 317853, 311087, 323240	UAT Arad - Intrebari

Plan de incalzire in zona  
Scara 1:10.000



- LEGENDA**
- linie electrica aeriana pe stâlpi din beton
  - limita de proprietate
  - carmin vizitare apa/canal
  - retea gaz
  - acces la gaz
  - gard de beton
  - gard din zidarie/beton
  - gard de plasa
  - gard din metal
  - rigola
  - vană apă
  - indicatii



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă top. / cad.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
cad. 307518	A	49.332	
cad. 317853	A	6.381	Imprejmuiri parțiale cu gard de zidărie, lemn, metal, plasa și construcții
top. 1.30/1/1/1	A	861	
top. 1.30/1/1/2	A	39	
<b>Total</b>		<b>58.633</b>	

**B. Date referitoare la construcții**

Cod constr.	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni

**ILE ADORIAN CALIN**

Beneficiar: **SC ECOSYSTEME SRL**

ACTIUNEA: Numele: **SC ECOSYSTEME SRL**

MASURAT: de **Ilie Adorian**

REDACTAT: de **Ilie Adorian**

DESENAT: de **Ilie Adorian**

Scara: 1:1000

Plan topografic analogic și digital, măsurat, măsurat și desenat în P.U.Z. prin intermediul măsurătorii P.U.Z. CP 317853, nr. cad. 307518, nr. cad. 311087, nr. top. 1.30/1/1, CP 323240 top. 1.30/1/1/2, situat în loc. Arad, jud. Arad



# e-distributie

Banat

**E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**

**Strada Pestalozzi, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS**

**Telefon/fax: 0256929 / 0372876276**

**Nr. 10215156 din 27/06/2022**

**Catre**

**ECOSYSTEME S.R.L., domiciliul/sediul in judetul TIMIS, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul TIMISOARA, Calea Buziasului, nr. 16A, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .**

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **10215156 / 03/06/2022**, pentru obiectivul **INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA APROBARI IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI - CF317853, 307518, 323240, 311087** cu destinatia **INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA APROBARI IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI - CF317853, 307518, 323240, 311087** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Intravilan**, nr. **FN**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

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

## **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**

**Nr. 10215156 / 27/06/2022**

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

**AVIZ FAVORABIL** valabil numai pt. faza **PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII**: 1. In zona exista **LES 0,4kV** ce nu apartine **E-Distributie Banat SA**; 2. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu **Legea nr. 123/2012**; 3. Conform **Legii energiei nr. 123/2012 art. 49** pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 4. Pt. obtinerea **AVIZULUI DE AMPLASAMENT** in faza **PAC, DTAC**, se va anexa **Hotararea de aprobare in faza PUZ**, plan aprobat **PUZ (vizat)** si copie **Aviz de amplasament(PUZ)**; 5. **ESTE INTERZISA CONSTRUIREA DE CLADIRI SUB LEA 20 kV** cf. **NTE 003/04/00**; 6. **Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA**, cf. **NTE 003/04/00**; 7. **Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere**, cf. **NTE 003/04/00**; 8. **Distanta minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (categ. C, D, E): balcon, fereastra(DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m** cf.



PE 106/2003; 9. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 10. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA20kV, LEA 0,4kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; 11. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere; 12. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m; 13. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 14. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; 15. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 16. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 17. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV, LEA 0,4kV ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 18. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, 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; 19. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 20. 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;

- 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 ESTE CAZUL-**IN 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 ESTE CAZUL IN 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 micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare\*\*

- \*\*\* In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA  NU
- \*\*\* Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA  NU

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la retea electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la retea electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 795 / 23/04/2021, respectiv pana la data de 23/04/2023.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.  
 Manager UT Arad  
 Stanca Gabriela Maria Signed by Maria

Verifica  
 Bora Gabriel

Intocmit  
 Huruba Petrica

Signed by  
 Huruba Petrica

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)



e-distributie 810  
 Banat Zona M 10215156  
 Incheierea avizului nr. 27.06.2022  
 Data:

- LEA 20 KU-DUBLA izolat
- LEA 0,4 KU-izolat
- LEA 0,4 KU-HEIZOLAT
- LES 0,4 KU
- LES 0,4 KU-TEPT

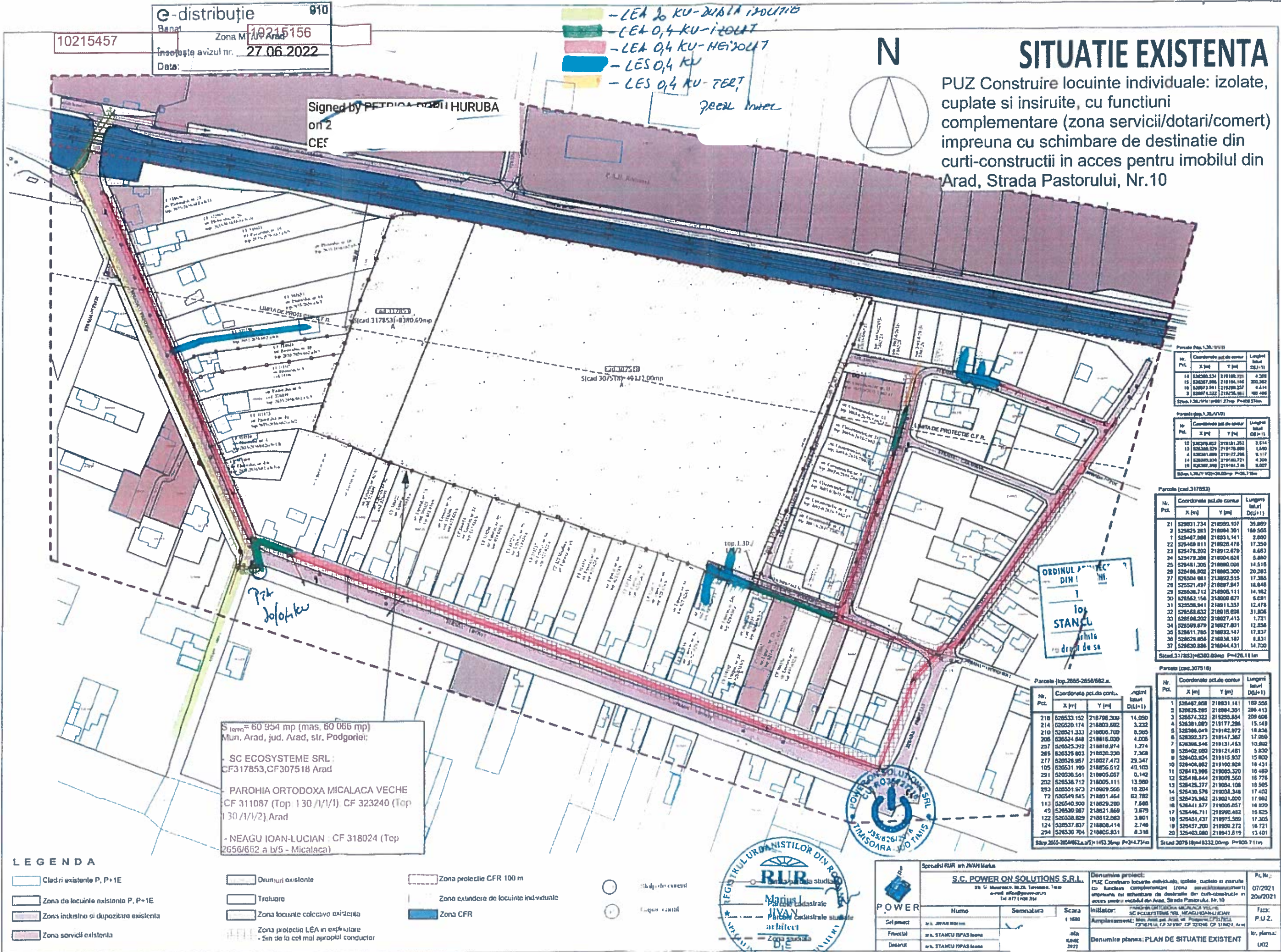


# SITUATIE EXISTENTA

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

Signed by PETRICA MARIU HURUBA  
 on 2  
 CEF

PROJ. INTEL



Parcela (top.130/1/1/1)

Nr. Pct.	Coordonata pct. de contur	Lungimi latari (D(L+1))	
X [m]	Y [m]		
14	526200.524	219189.721	4.209
15	526207.206	219189.196	202.382
16	526273.991	219208.227	4.414
3	526273.222	219278.981	98.498

Parcela (top.130/1/1/2)

Nr. Pct.	Coordonata pct. de contur	Lungimi latari (D(L+1))	
X [m]	Y [m]		
17	526278.822	219181.252	2.614
4	526268.529	219178.880	1.840
14	526261.880	219177.298	9.117
18	526267.206	219181.218	8.207

Parcela (cad.317853)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	Lungimi latari (D(L+1))	
X [m]	Y [m]		
21	526271.734	218209.107	39.869
2	526225.283	218094.301	189.560
1	526467.968	218031.141	12.900
22	526469.811	218220.478	17.350
23	526478.202	218912.670	4.663
24	526478.208	218004.828	5.860
25	526481.205	218080.000	14.518
26	526486.802	218080.200	20.283
27	526504.981	218022.515	17.386
28	526521.497	218097.947	16.946
29	526528.712	218008.111	14.162
30	526562.156	218008.827	6.621
31	526588.941	218011.237	12.478
32	526588.632	218015.898	31.806
33	526588.202	218027.413	1.721
34	526589.878	218027.801	12.858
35	526611.705	218022.147	17.307
36	526628.858	218038.187	8.831
37	526630.826	218044.431	14.700

Parcela (top.2655-2656/662.a)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	Lungimi latari (D(L+1))	
X [m]	Y [m]		
218	526533.152	218796.269	14.050
214	526570.174	218003.802	3.222
210	526521.233	218006.709	8.265
206	526524.848	218816.030	4.026
237	526525.292	218818.974	1.274
285	526525.803	218820.220	7.368
277	526526.987	218827.473	29.347
105	526531.199	218856.512	49.103
291	526530.581	218805.057	0.142
202	526538.712	218805.111	13.989
293	526551.973	218809.560	18.204
72	526549.545	218821.464	62.782
113	526540.300	218829.200	7.698
49	526539.987	218821.858	3.879
122	526538.829	218812.083	3.801
124	526537.837	218808.414	2.748
294	526536.704	218805.831	8.318

Parcela (cad.307518)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	Lungimi latari (D(L+1))	
X [m]	Y [m]		
1	526467.968	218031.141	189.560
2	526428.295	218094.301	286.413
3	526474.322	218258.584	209.606
4	526381.089	219177.286	15.148
5	526388.049	219182.972	18.838
6	526382.373	219147.387	17.959
7	526388.546	219131.163	10.822
8	526402.000	219121.481	5.830
9	526403.824	219115.937	15.800
10	526404.882	219100.928	19.431
11	526413.996	219095.320	18.480
12	526418.844	219089.560	16.776
13	526425.177	219084.108	19.505
14	526430.576	219038.348	17.402
15	526435.942	219021.000	17.982
16	526441.877	219006.857	16.920
17	526446.711	218990.482	15.825
18	526451.437	218975.580	17.805
19	526457.209	218960.272	18.721
20	526463.080	218945.819	13.011

S teren = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)  
 Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei;  
 - SC ECOSYSTEME SRL :  
 CF317853,CF307518 Arad  
 - PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE  
 CF 311087 (Top 130/1/1/1) CF 323240 (Top  
 130/1/1/2) Arad  
 - NEAGU IOAN-LUCIAN CF 318024 (Top  
 2656/662 a b/5 - Micalaca)

## LEGENDA

- Cladiri existente P, P+1E
- Zona de locuinte existenta P, P+1E
- Zona industriala si depozitari existenta
- Zona servicii existenta
- Drumuri existente
- Traturo
- Zona locuinte colective existenta
- Zona protectia LEA in exploatare
- Zona protectie CFR 100 m
- Zona extindere de locuinte individuale
- Zona CFR
- Stalpi de curent
- Caele canal



S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.		Denumirea proiectului:		PUZ Construire locuinte individuale, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10	
Nr. proiect	Arad, Strada Pastorului	Semnatura	Scara	1:1000	
Proiectant	Arad, Strada Pastorului		Alta	10/06	
Desenat	Arad, Strada Pastorului		29/22		
Data: 27.06.2022		Denumirea planului:		PLAN DE SITUATIE EXISTENT	
		Data: 27.06.2022		Nr. plan: UC2	



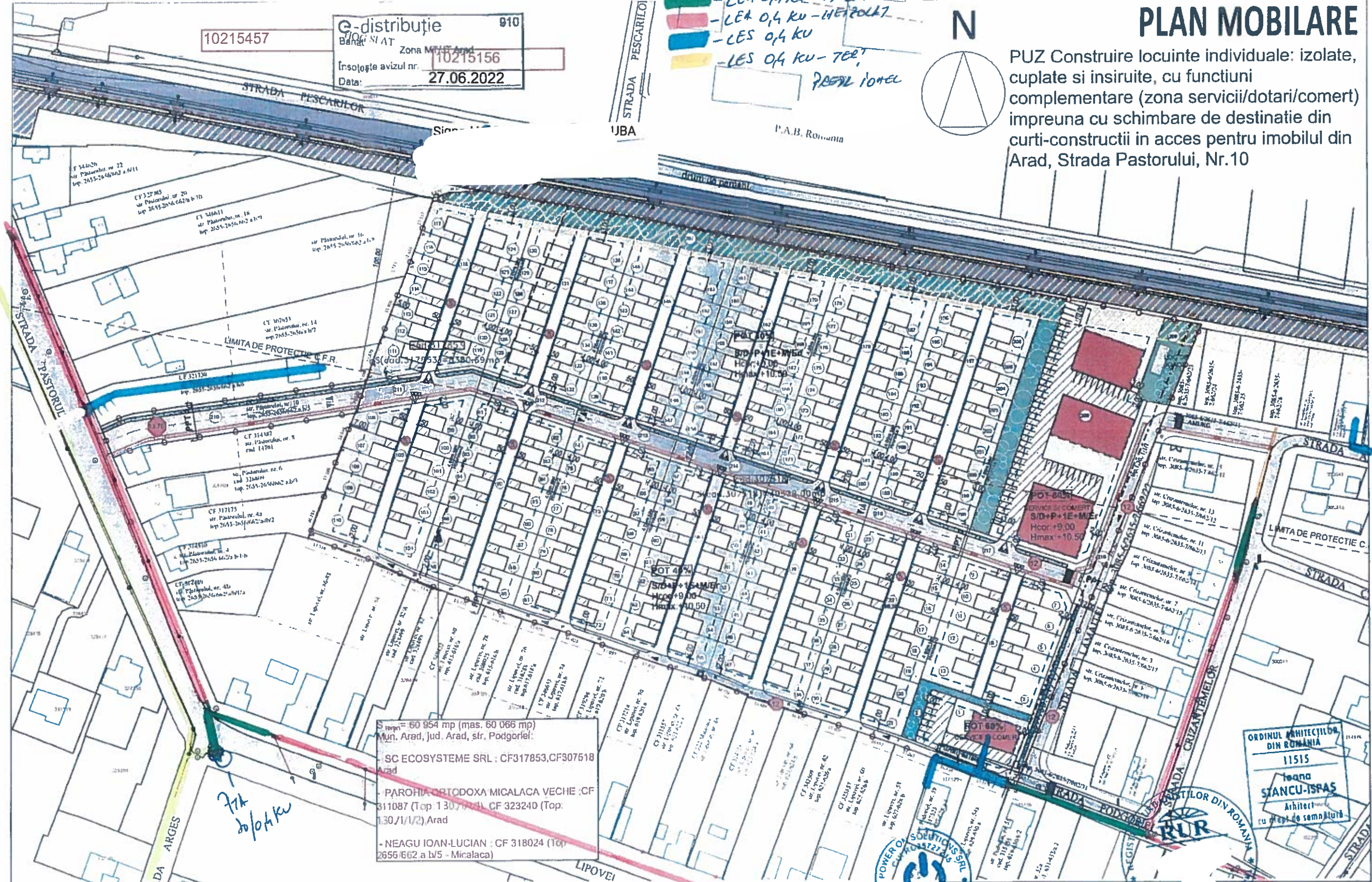
# PLAN MOBILARE

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10



- LEA 2 KV - DUSCA 120/110 G
- LEA 0,4 KV - 120/117
- LEA 0,4 KV - 110/2017
- CES 0,4 KV
- LES 0,4 KV - 7007

distributie  
Banat SI AT 910  
Zona MEF Arad  
Insolesite avizul nr. 10215156  
Data: 27.06.2022



S<sub>terp</sub> = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)  
Mun. Arad, Jud. Arad, str. Podgoriei:  
SC ECOSYSTEME SRL : CF317853, CF307618  
Arad  
PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE : CF  
311087 (Top 1307/1/2) CF 323240 (Top  
1307/1/2) Arad  
- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top  
2656/662 a b/5 - Micalaca)

## LEGENDA

- Căminuri propuse
- Zona verde pentru comunitate
- Zona CFR
- Pista bicicleta
- Parcarea carlistrărilor (stăpînit)
- Pavaje, alei
- Zona verde de alimentant
- Zona protectie CFR 100 m
- Limita parcela studinta
- Căminuri element
- Carosabil/Trecluare
- Zona verde pe parcele
- Intinderea de construire zona sgarjanta cale ferata (20m)
- Parcelor cadastralo
- Căminuri canal
- Accese
- Locuri de parcare
- Profil stradial



S.C. POWER ON SOLUTIONS SRL		S.C. ECOSYSTEME SRL		ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA	
Proiectant	Arh. JVAN Maros	Proiectant	Arh. STANCU EPAS Ioana	11515	Ioana STANCU-ISPAS
Desenat	Arh. STANCU EPAS Ioana	Proiectant	Arh. STANCU EPAS Ioana	Arhitect	
Scara	1:1000	Proiectant	Arh. STANCU EPAS Ioana	cu drept de semnatura	
Data	2022	Proiectant	Arh. STANCU EPAS Ioana	REGISTRUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA	
Denumire planșă: PLAN MOBILARE		Denumire planșă: PLAN MOBILARE		Nr. planșă: 1/05	



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

## AVIZ FAVORABIL

213759389, 6/27/2022

Stimate domnule/doamnă ECOSYSTEME S.R.L.,

Urmare a solicitării dumneavoastră 213750362 din 6/20/2022, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI INSIRUITE, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA SERVICII/DOTARI/COMERT), IMPREUNA CU SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBIL DIN Arad, str. Pastorului nr.10, din localitatea ARAD, strada Podgoriei, numarul FNCF 317853 județ AR, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**, întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuție gaze naturale. La toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd **măsuri de etanșare** la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, conform art. 93 alin. (1) din N.T.P.E.E. aprobate prin **Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018**. Prezentul aviz este valabil până la data de 6/27/2023 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius E c-Dragota  
Manager cordare



Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz  
Timișoara  
Independenței 26-28  
300207 Timișoara  
www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425  
marius.bobic-dragota@delgaz-  
grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de  
Administrație  
Manfred Paasch

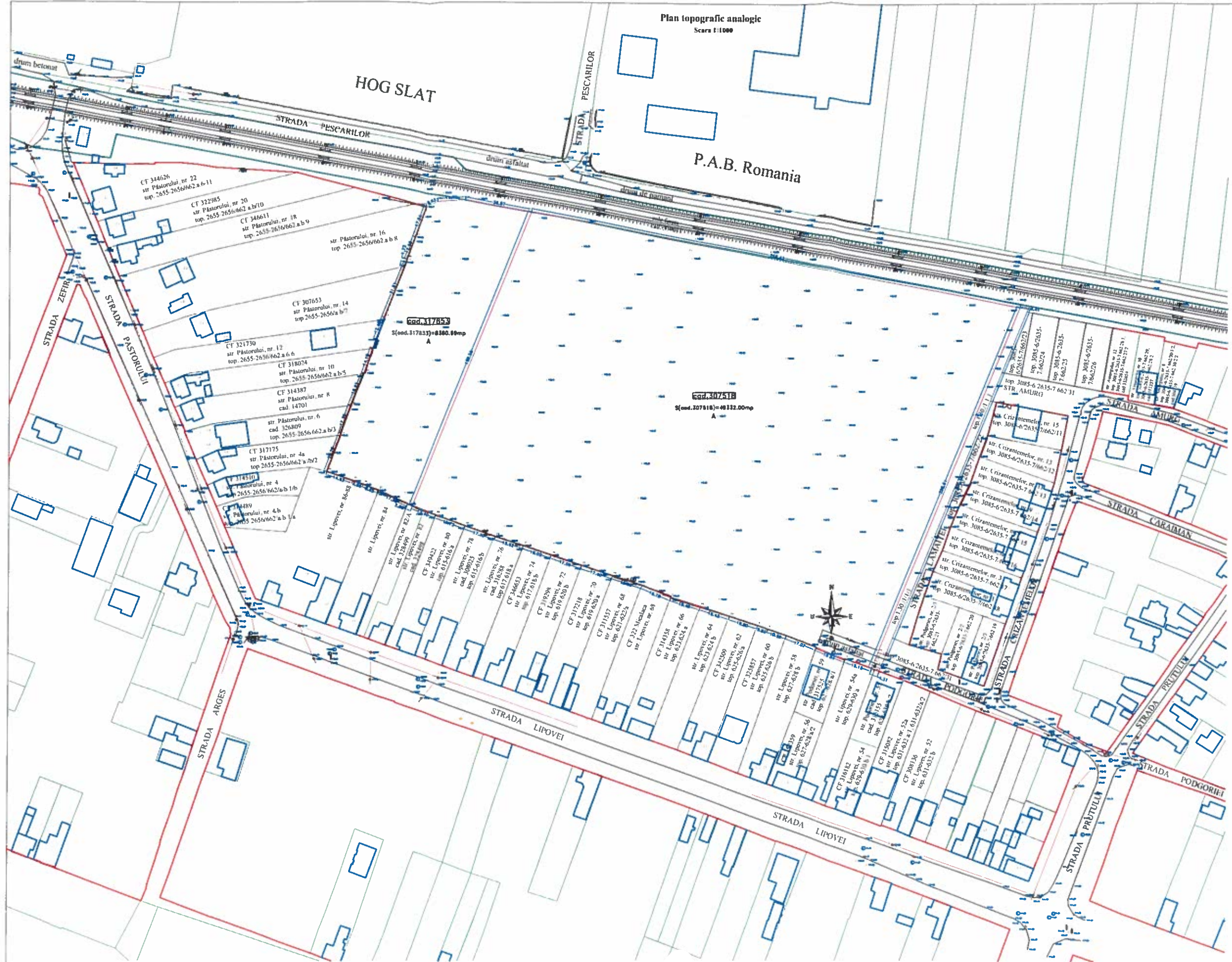
Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)  
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)  
Anca Liana Evoiu (Adj.)  
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș  
CUI: 10976687  
Atribut fiscal: RO  
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș  
IBAN:  
RO11BRDE2705V27540412700  
Capital Social Subscris și Vărsat:  
773.257.777,5 RON





Parcela (cad 317853)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de conur		Lungimi lateri D <sub>i</sub> (m)
	X [m]	Y [m]	
21	526631.734	218999.107	35.860
2	526623.285	218994.391	109.556
1	526467.968	218931.141	2.800
22	526490.111	218928.478	17.359
23	526478.202	218912.879	8.853
24	526470.309	218904.626	5.800
25	526481.305	218899.095	14.016
26	526480.902	218885.360	20.783
27	526504.961	218892.315	17.356
28	526531.497	218897.947	18.849
29	526530.712	218905.111	14.182
30	526552.156	218909.827	5.081
31	526559.941	218911.337	12.478
32	526608.832	218915.698	31.908
33	526598.202	218927.413	1.721
34	526599.879	218927.801	12.656
35	526611.785	218932.147	17.837
36	526628.855	218938.187	6.631
37	526630.896	218944.431	14.700

S(cad.317853)=8300.69mp P=420.181m

Parcela (cad 130/11/11)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de conur		Lungimi lateri D <sub>i</sub> (m)
	X [m]	Y [m]	
14	526389.634	218180.721	4.309
15	526387.989	218184.748	200.362
16	526373.581	218200.237	4.414
3	526374.322	218206.864	100.400

S(130/11/11)=881.27mp P=420.57m

Parcela (cad 130/11/12)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de conur		Lungimi lateri D <sub>i</sub> (m)
	X [m]	Y [m]	
12	526379.452	218181.225	2.614
13	526380.629	218178.890	1.608
4	526381.089	218177.288	8.917
14	526380.634	218180.721	4.309
15	526387.989	218184.748	8.007

S(130/11/12)=39.02mp P=26.765m

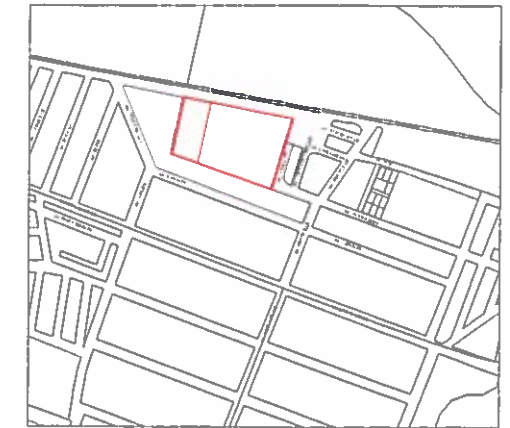
Parcela (cad 307518)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de conur		Lungimi lateri D <sub>i</sub> (m)
	X [m]	Y [m]	
1	526467.968	218931.141	109.556
2	526525.285	218994.391	209.813
3	526574.322	219255.884	208.806
4	526381.089	219177.288	15.149
5	526386.049	219162.872	18.038
6	526392.373	219147.367	17.086
7	526398.548	219131.453	10.592
8	526402.090	219121.461	5.830
9	526403.824	219115.937	15.800
10	526408.802	219100.928	16.431
11	526413.996	219085.320	18.489
12	526418.844	219069.560	16.778
13	526423.977	219054.108	16.505
14	526430.576	219038.348	17.402
15	526435.962	219021.800	17.092
16	526441.577	219005.657	16.020
17	526446.711	218990.482	15.523
18	526451.437	218975.589	17.305
19	526457.209	218959.272	16.721
20	526463.080	218943.619	13.401

S(cad.307518)=40332.80mp P=905.711m

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
307518, 317853, 311087, 321240 <td>57.713 <td>loc Arad, jud. Arad </td></td>	57.713 <td>loc Arad, jud. Arad </td>	loc Arad, jud. Arad
Cartea Funciara nr.		Arad - intravilan

Plan de incadrare in zona  
Scara 1:10.000



- LEGENDA**
- linie electrica aeriana pe stalpi din beton
  - linia de proprietate
  - canin vizitare apa/canal
  - retea gaz
  - actiune gaz
  - gard de lemn
  - gard din zidarie/beton
  - gard de plasa
  - gard din metal
  - tigla
  - vană apă
  - indicat



Orchestra S.M. S.A.  
Procedura de autorizare a planului  
213759389 din data de 27.06.2022  
Căminul nr. 1, str. ...  
Căminul nr. 1, str. ...

nu exista retea in zona parcelor

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă / cad.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
cad. 307518	A	49.332	imprejmuiri parțiale cu gard de zidarie, lemn, metal, plasa și constructii
cad. 317853	A	8.381	
top. 130/11/1	A	861	
top. 130/11/2	A	39	
<b>Total</b>		<b>58.613</b>	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
<b>Total</b>			

**ILE ADORIAN CALIN**

**SC ECOSYSTEME SRL**

ACTIUNEA: ILE Adorian  
MASURAT: ILE Adorian  
DESFAT: ILE Adorian

Beneficiar: SC ECOSYSTEME SRL  
Data: 2022





Orange Romania Communications S A  
Calea Victoriei, nr. 35  
Sector 1, Bucuresti, România  
Cod: 010061  
www.orange.ro

Data: 18.08.2022

Nr. inregistrare: 100/05/02/02/01/03/B/AD/1237

Catre: ISPAS CLAUDIU DANIEL

Adresa: JUDETUL TIMIS

## AVIZ P.U.Z.

### SUBIECT:

« INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT IN VEDEREA APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD- LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI, CF317853, CF 307518, CF 323240, CF311087, MUN. ARAD, JUD. ARAD »

Urmare adresei dvs., vă restituim planul de situație anexat făcându-vă cunoscute următoarele:

**In zonele mentionate in subiect nu există instalații de telecomunicații.**

**Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.**

In vederea obținerii acordului Orange Romania Communications S.A, veți reveni cu o nouă cerere însoțită de copii după prezentul aviz de principiu și după planul de situație pe care va fi figurat edificabilul propus.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,

POPA MIHA



Orange Romania Communications S A  
J40/8926/1997  
Cod Unic de Înregistrare 427320  
Capital social subscris și vărsat 318.464.490 Lei

### Confidentiality

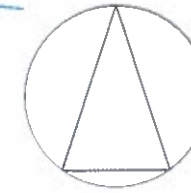
The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.

This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission  
Orange Group Restricted

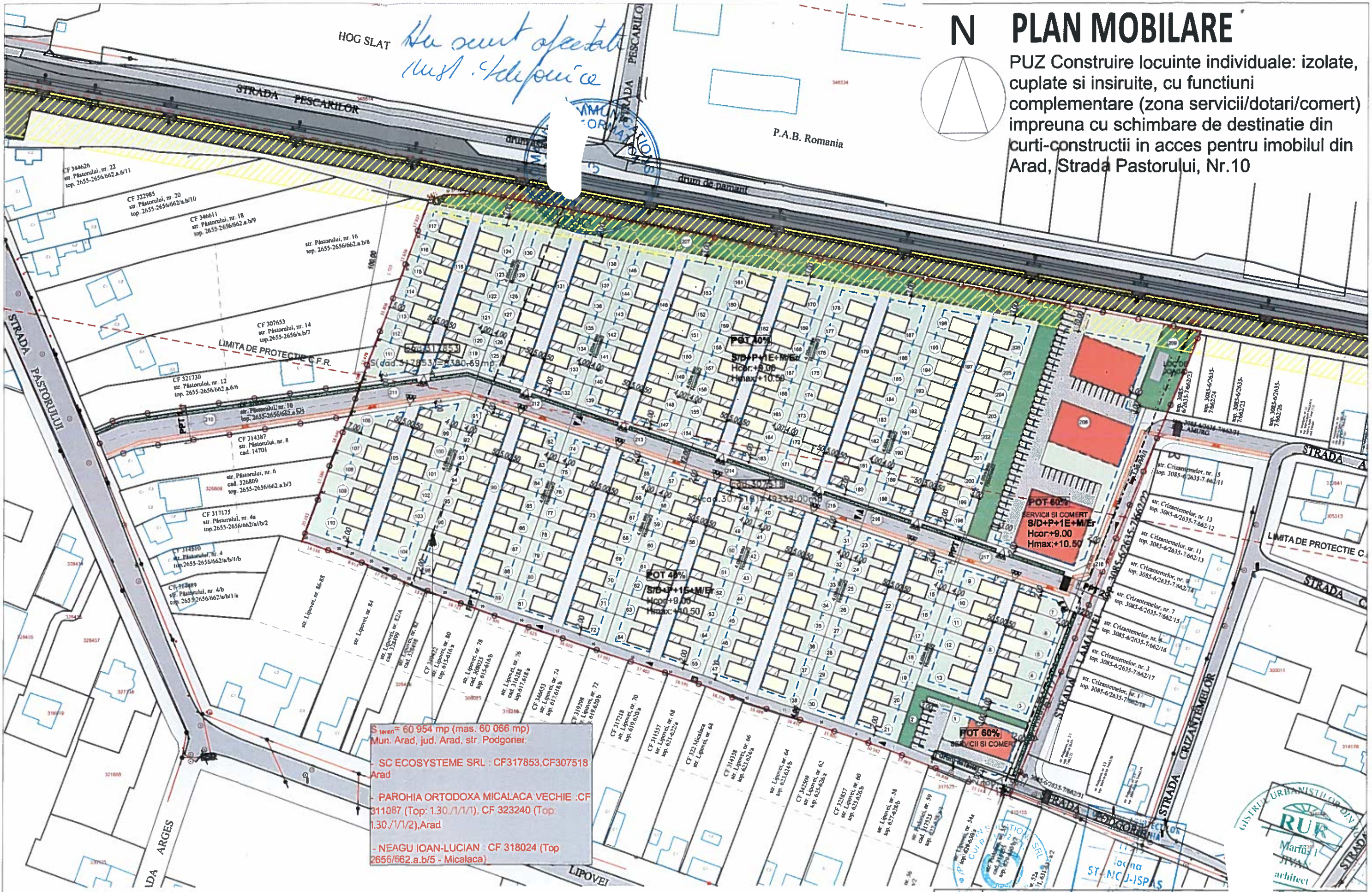


# PLAN MOBILARE

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10



*Nu sunt operate  
nisi depuse*



S<sub>teren</sub> = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei

- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE .CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2), Arad
- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top 2656/662.a.b/5 - Micalaca)

## LEGENDA

- [Symbol] Cladiri propuse
- [Symbol] Zona verde pentru comunitate
- [Symbol] Carosabil/Troluare
- [Symbol] Zona protectie CFR 100 m
- [Symbol] [Symbol] Limita parcela studziata
- [Symbol] Pavaje, alei
- [Symbol] Zona verde de alinament
- [Symbol] Zona CFR
- [Symbol] [Symbol] Intarictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- [Symbol] [Symbol] Stalp de curent
- [Symbol] [Symbol] Parcele cadastrale
- [Symbol] [Symbol] Parcele cadastrale studiate
- [Symbol] [Symbol] Capac canal
- [Symbol] [Symbol] Accese
- [Symbol] [Symbol] Locuri de parcare
- [Symbol] [Symbol] Zona verde pe parcele
- [Symbol] [Symbol] Pista bicicleta

<b>POWER</b>		<b>SC POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b>		Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10		Pr. Nr.: 07/2021 20a/2021	
Sef proiect	arh. JIVAN Marus	Semnatura	[Signature]	Scara	1:1000	Faza: P.U.Z.	
Proiectat	arh. STANCU ISPAS Ioana	Data	10/06/2022	Denumire plansa: PLAN MOBILARE		Nr. plansa: U05	
Desenat	arh. STANCU ISPAS Ioana						





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. 368/12.08.2022

NOTIFICARE  
de asistență de specialitate de sănătate publică

**Date identificare solicitant și calitatea acestuia:**

**SC ECOSYSTEME SRL**

Localitatea: Timișoara, str. G. Musicescu, nr. 26, jud. Timiș

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087, Jud. Arad

**Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul**

**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE:IZOLATE CUPLATE ȘI INSIRUITE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA SERVICII/DOTĂRI/COMERT) ÎMPREUNĂ CU  
SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU  
IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10**

**FAZA: P.U.Z**

Proiect: nr. 07, 20a/2021

Proiectant: S.C POWER ON SOLUȚION S.R.L

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 979/12.08.2022

Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

**DIRECTOR EXECUTIV  
DR. POTOLIA GEANINA**

**ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE  
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ  
/ DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA**

Redactat: As. Pintilie Vioreca



Către,

**S.C. ECOSYSTEME S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 861 din 10.08.2022, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE-IZOLATE, CUPLATE ȘI ÎNȘIRUITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONĂ SERVICII/DOTĂRI/COMERȚ), ÎMPREUNĂ CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PĂSTORULUI, NR. 10, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, număr FN, C.F. 317853, 307518, 323240, 311087, 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.

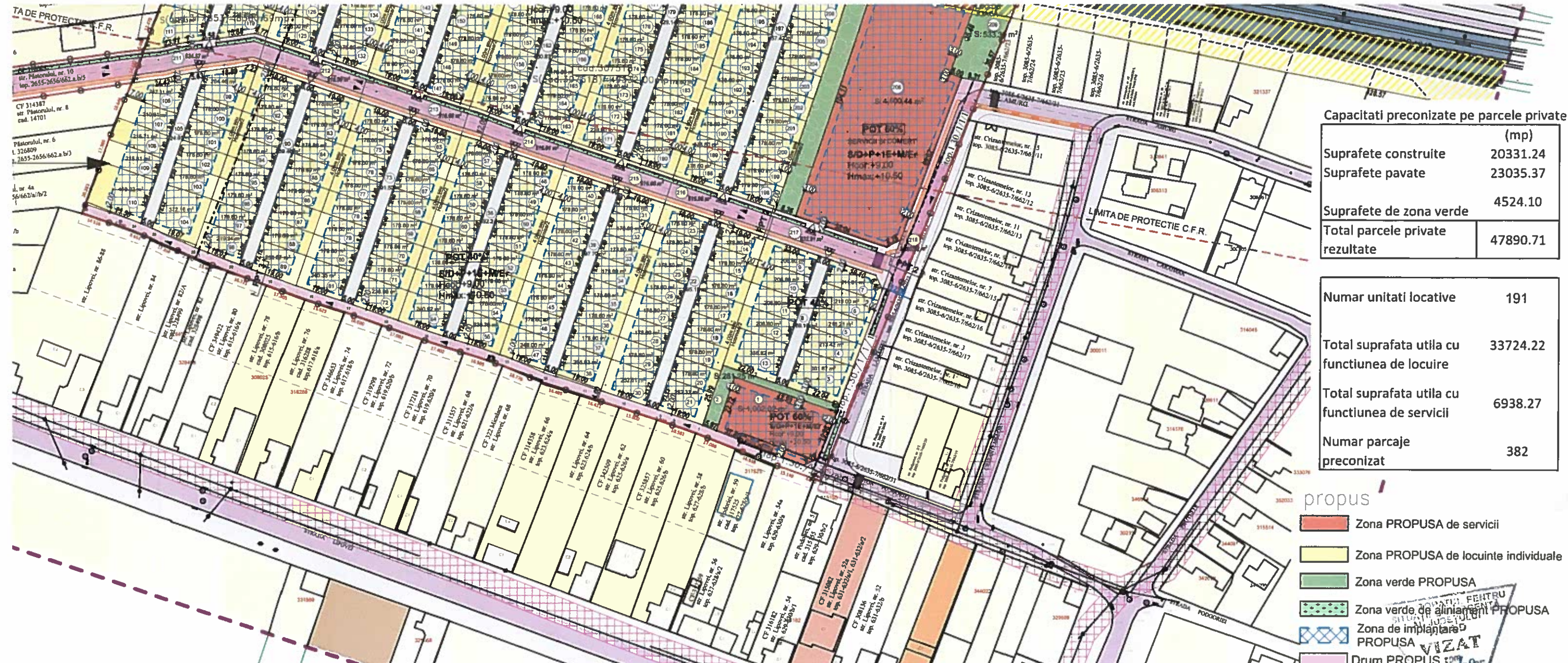
Cu stimă,

 **INSPECTOR ȘEF**  
Colonel

CRISTIAN-NIC

COLONEL PINTESCU  
CĂTĂLIN - GEORGE



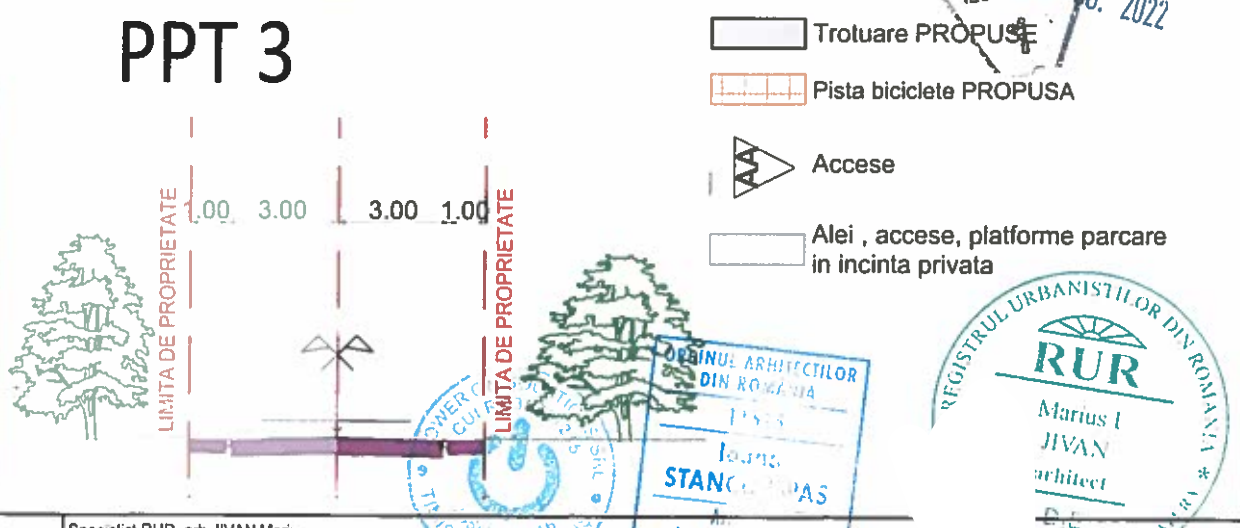
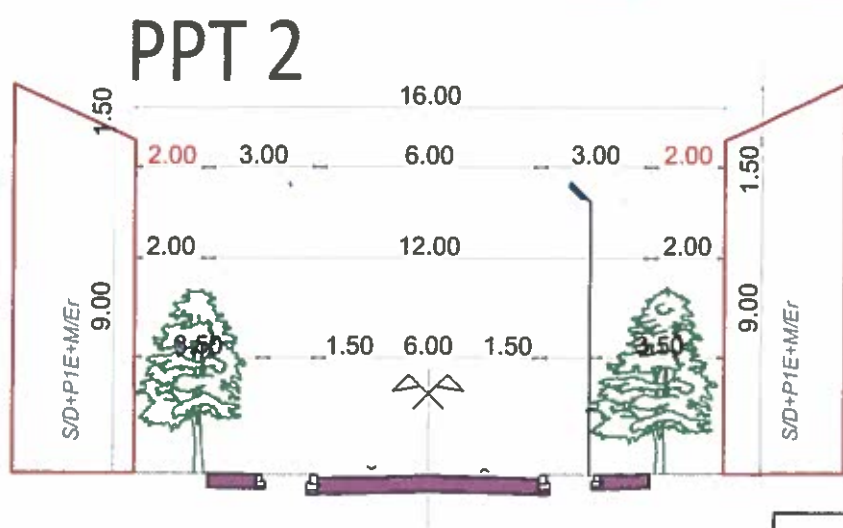
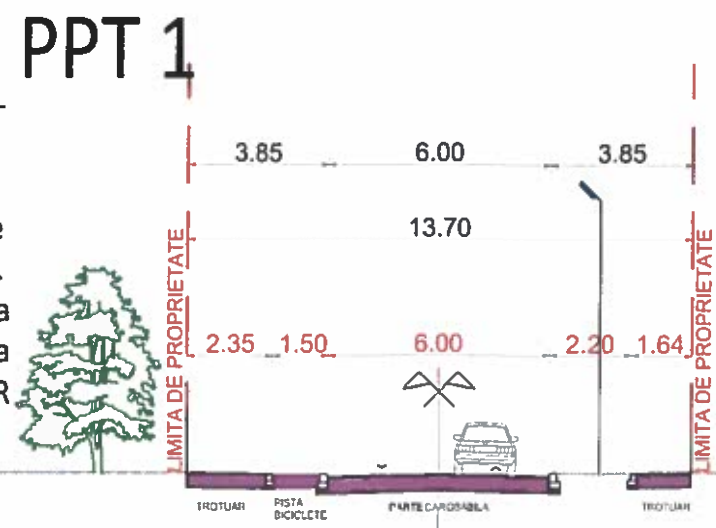


Capacitati preconizate pe parcele private

Suprafete construite	20331.24 (mp)
Suprafete pavate	23035.37
Suprafete de zona verde	4524.10
Total parcele private rezultate	47890.71

Numar unitati locative	191
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	33724.22
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	6938.27
Numar parcaje preconizat	382

- propus
- Zona PROPUSA de servicii
  - Zona PROPUSA de locuinte individuale
  - Zona verde PROPUSA
  - Zona verde de aliniament PROPUSA
  - Zona de implantare PROPUSA
  - Drum PROPUS
  - Trotuare PROPUS
  - Pista biciclete PROPUSA
  - Accese
  - Alei, accese, platforme parcare in incinta privata



- Zona CFR
- Stalp de curent
- Capac canal
- Limita parcela studiată
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studiate
- Zona studiată

**S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**  
Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis  
e-mail: office@power-on.ro  
Tel: 0773 806 704

Specialist RUR arh JIVAN Marius

**Denumire proiect:**  
PUZ Construire locuinte individuale: izola si insurule, (lari/comert) si insurule, (lari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

**Initiator:** PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN

**Amplasament:** Mun. Arad jud. Arad str. Podgoriei CF317853 CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad

**Denumire plansa: PLAN PROPUNERE REGLEMANETARI**

Pr. Nr.: 07/2021  
20a/2021

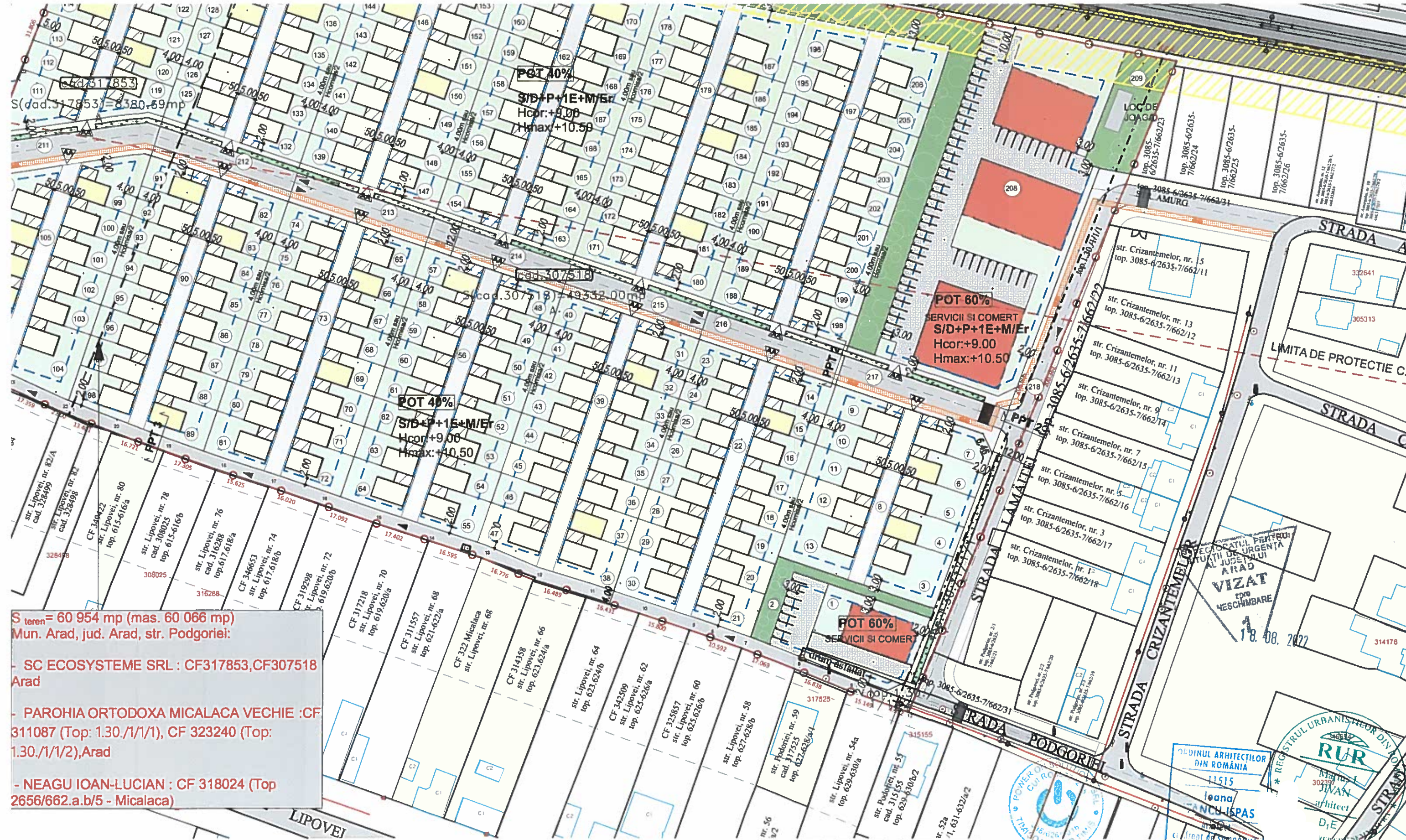
Faza: P.U.Z.

Nr. plansa: U03

	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	arh. JIVAN Marius		1:1500
Proiectat	arh. STANCU ISPAS Ioana		Data
Desenal	arh. STANCU ISPAS Ioana		JUNIE 2022







S teren = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)  
 Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:

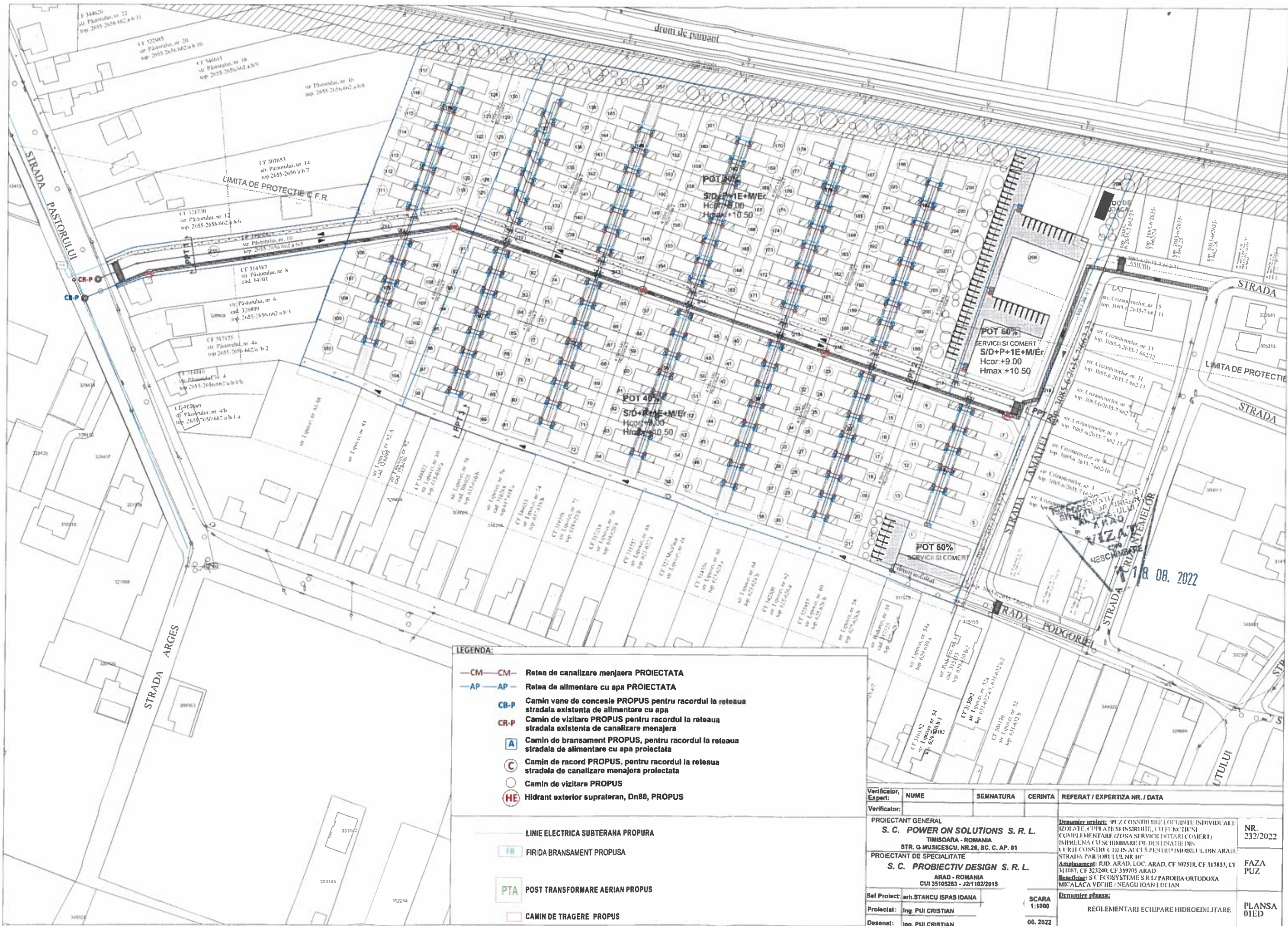
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2),Arad
- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top 2656/662.a.b/5 - Micalaca)

osabil/Trotuare  
 na CFR

- Limita parcela studziata
- Zona protectie CFR 100 m
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Pista bicicleta
- Stalp de curent
- Capac canal
- Accese
- Parcele cadastrale studiate
- Locuri de parcare
- Parcele cadastrale

Specialist RUR arh JIVAN Marius		<b>S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b> Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel: 0773 806 704		Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si instruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10	Pr. Nr.: 07/2021 20a/2021
Nume Semnatura Scara	arh. JIVAN Marius  1:1000	Data Iunie 2022	Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN	Faza: P.U.Z.	
Sef proiect Proiectat Desenat	arh. STANCU ISPAS Ioana arh. STANCU ISPAS Ioana	Denumire plansa: PLAN MOBILARE	Amplasament: Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad	Nr. plansa: U05	





**LEGENDA:**

- CM—CM— Retea de canalizare menajera PROIECTATA
- AP—AP— Retea de alimentare cu apa PROIECTATA
- CB-P Camin vane de concesie PROPUS pentru racordul la rețeaua stradala existenta de alimentare cu apa
- CR-P Camin de vizitare PROPUS pentru racordul la rețeaua stradala existenta de canalizare menajera
- A Camin de bransament PROPUS, pentru racordul la rețeaua stradala de alimentare cu apa proiectata
- C Camin de racord PROPUS, pentru racordul la rețeaua stradala de canalizare menajera proiectata
- Camin de vizitare PROPUS
- HE Hidrant exterior supratelan, Dn80, PROPUS

- LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPURA
- FB FIRIDA BRANSAMENT PROPUSA
- PTA POST TRANSFORMARE AERIAN PROPUS
- CAMIN DE TRAGERE PROPUS

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
PROIECTANT GENERAL	S. C. POWER ON SOLUTIONS S. R. L.			Denumire proiect: PUZ CONSTRUCȚIE LOCUIȚE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPRINDE SI INSIRITE, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA SERVICII DOTARI COMERT) IMPLININD SI NEIMPLININD DESTINATIE DIN CUI RECONSTRUCȚIE SI RECONSTRUCȚIE DESTINATIE DIN STRADA PARTORIUL NR. 107
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L.			
Sef Proiect:	ing. STANCU IOANA			NR. 232/2022
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN			FAZA PUZ
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN			PLANSA 01ED

18.08.2022

SCARA 1:1000  
06.2022





Către,

**S.C. ECOSYSTEME S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 861 din 10.08.2022, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE-IZOLATE, CUPLATE ȘI ÎNȘIRUITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONĂ SERVICII/DOTĂRI/COMERȚ), ÎMPREUNĂ CU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCȚII ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PĂSTORULUI, NR. 10, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, număr FN, C.F. 317853, 307518, 323240, 311087, 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.

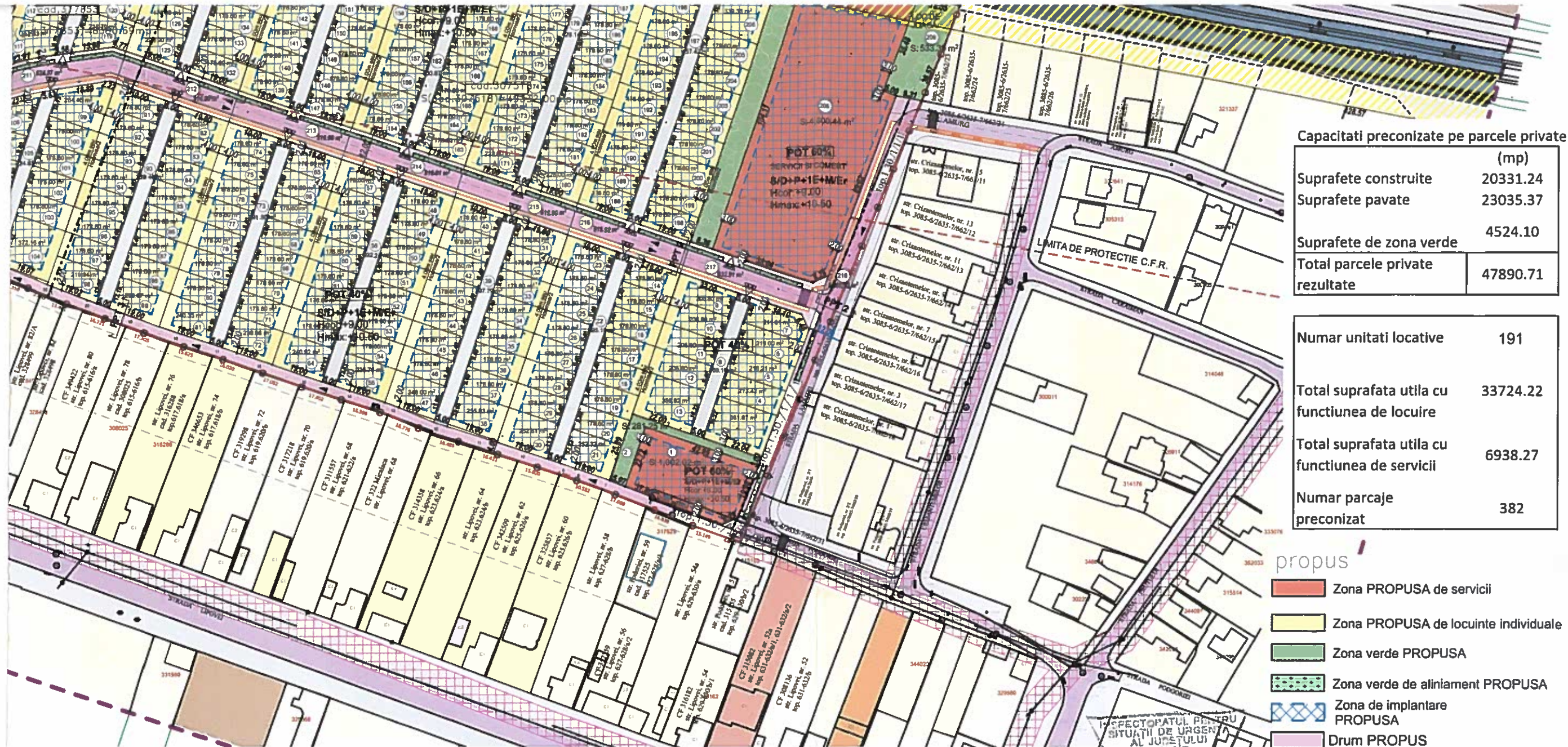
Cu stimă,

**P. INSPECTOR ȘEF**  
Colonel



**CRISTIAN-NICC**



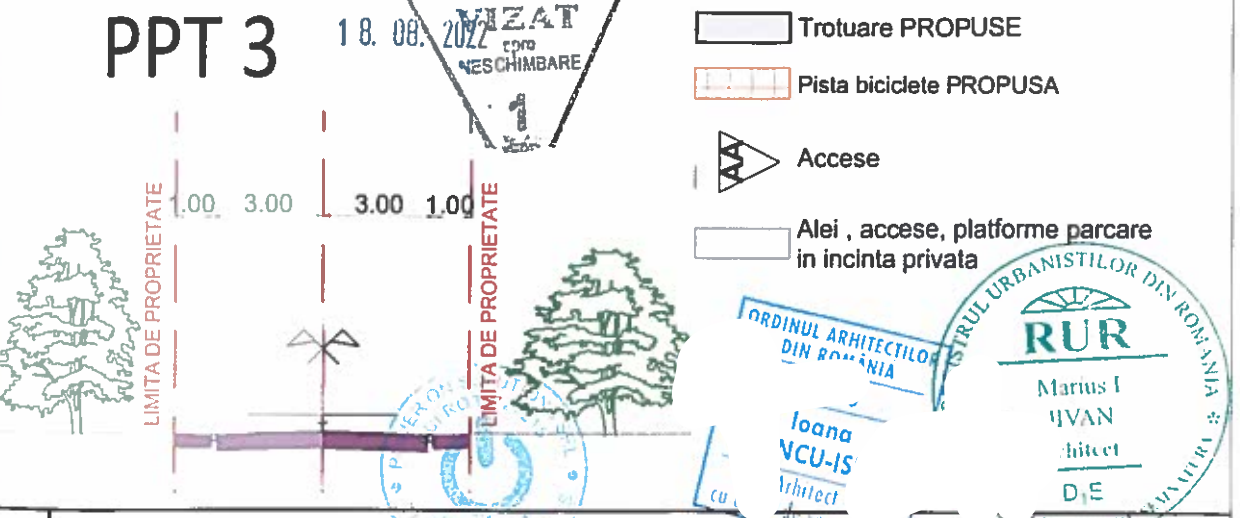
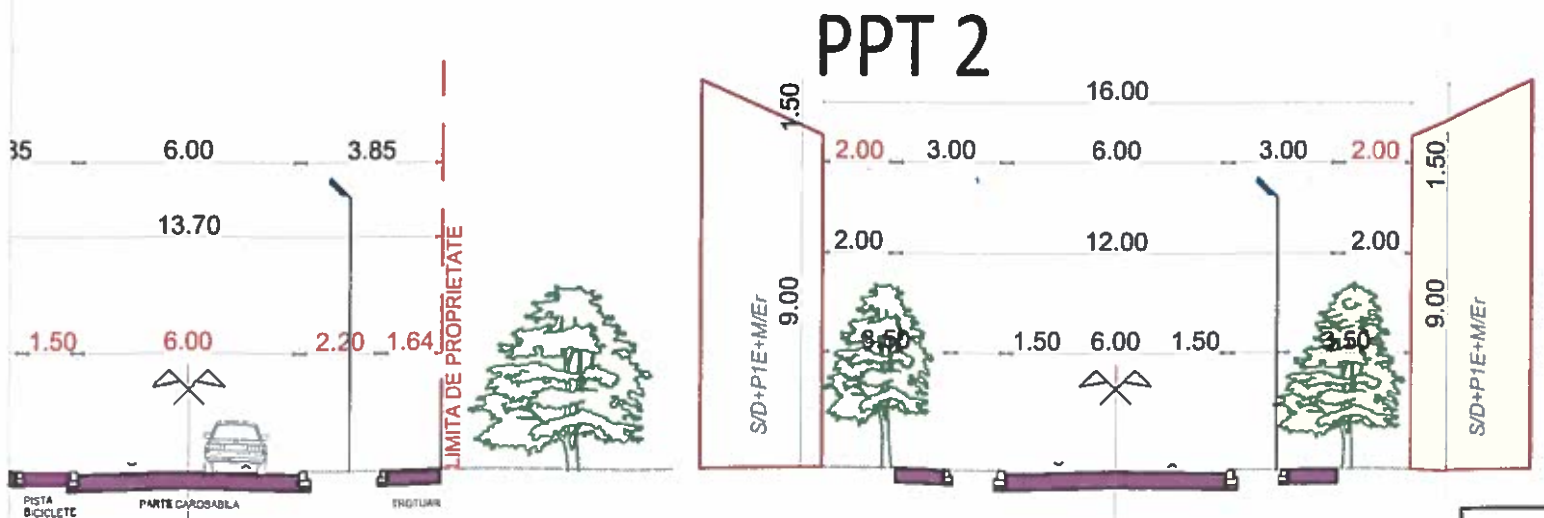


Capacitati preconizate pe parcele private

Suprafete construite	20331.24 (mp)
Suprafete pavate	23035.37
Suprafete de zona verde	4524.10
Total parcele private rezultate	47890.71

Numar unitati locative	191
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	33724.22
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	6938.27
Numar parcaje preconizat	382

- propus
- Zona PROPUSA de servicii
  - Zona PROPUSA de locuinte individuale
  - Zona verde PROPUSA
  - Zona verde de aliniament PROPUSA
  - Zona de implantare PROPUSA
  - Drum PROPUS
  - Trotuare PROPUSE
  - Pista biciclete PROPUSA
  - Accese
  - Alei, accese, platforme parcare in incinta privata



- Zona CFR
- Limita parcela studziata
- Stalp de curent
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studiate
- Capac canal
- Zona studziata

	Specialist RUR arh JIVAN Marius			Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insurulte, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcții in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10	Pr. Nr.: 07/2021 20a/2021
	<b>S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b> Str. G. Muscescu, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel: 0773 806 704				
Set proiect	arh. JIVAN Marius	Semnatura	Scara 1:1500	Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN	Faza: P.U.Z.
Proiectat	arh. STANCU ISPAS Ioan		Data IUNIE 2022	Amplasament: Mun Arad jud Arad str Podgoriei CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad	Nr. plansa: U03
Desenat	arh. STANCU ISPAS Ioana			Denumire plansa: <b>PLAN PROPUNERE REGLEMANETARI</b>	

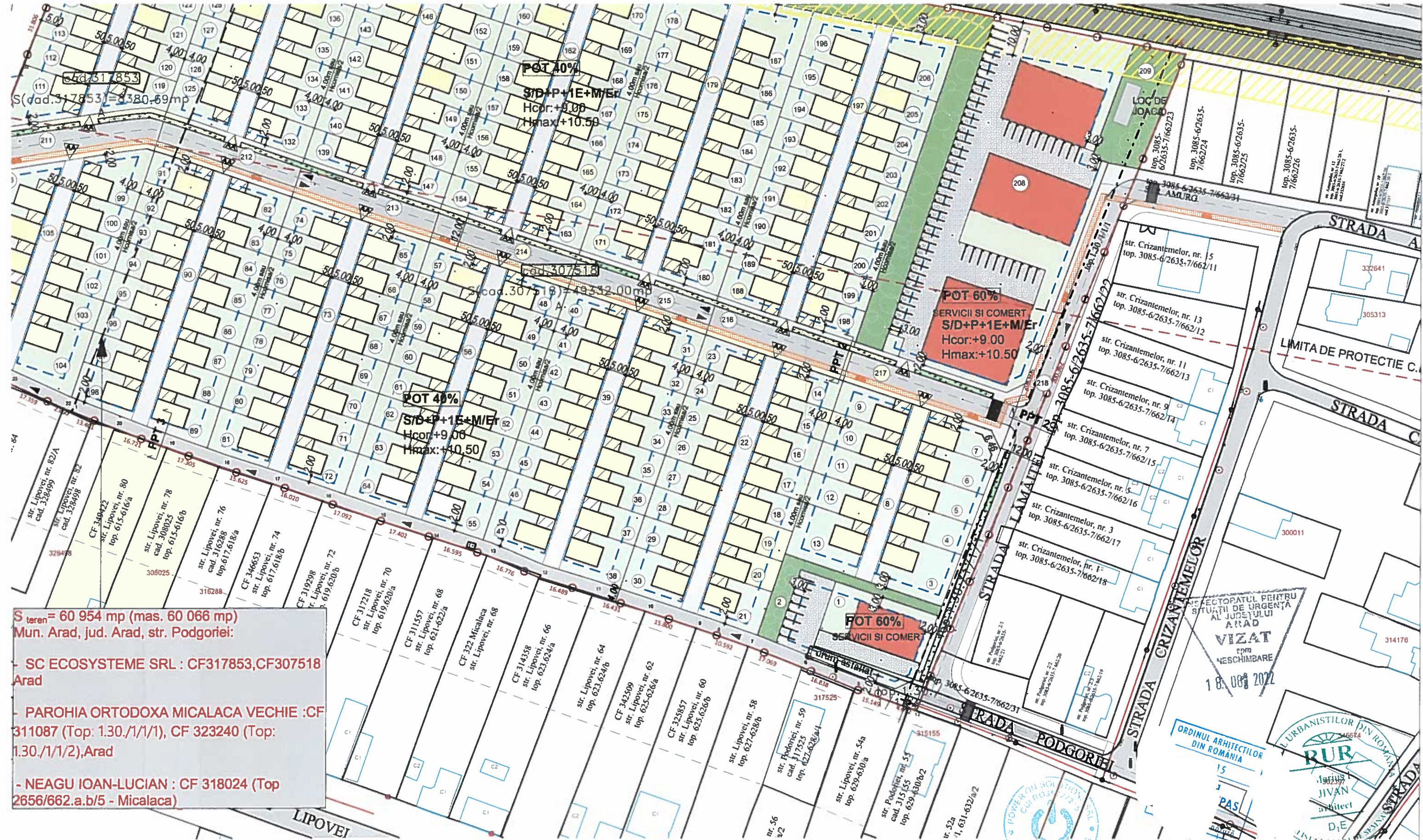
VIZAT 18.08.2022  
PR  
NESCHIMBARE

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA

Marius I  
JIVAN  
Arhitect  
D.E.

Ioana  
VCU-IS  
Arhitect  
cu semnatura





**S<sub>teren</sub> = 60 954 mp (mas. 60 066 mp)**  
**Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:**

- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE : CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2),Arad
- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top 2656/662.a.b/5 - Micalaca)

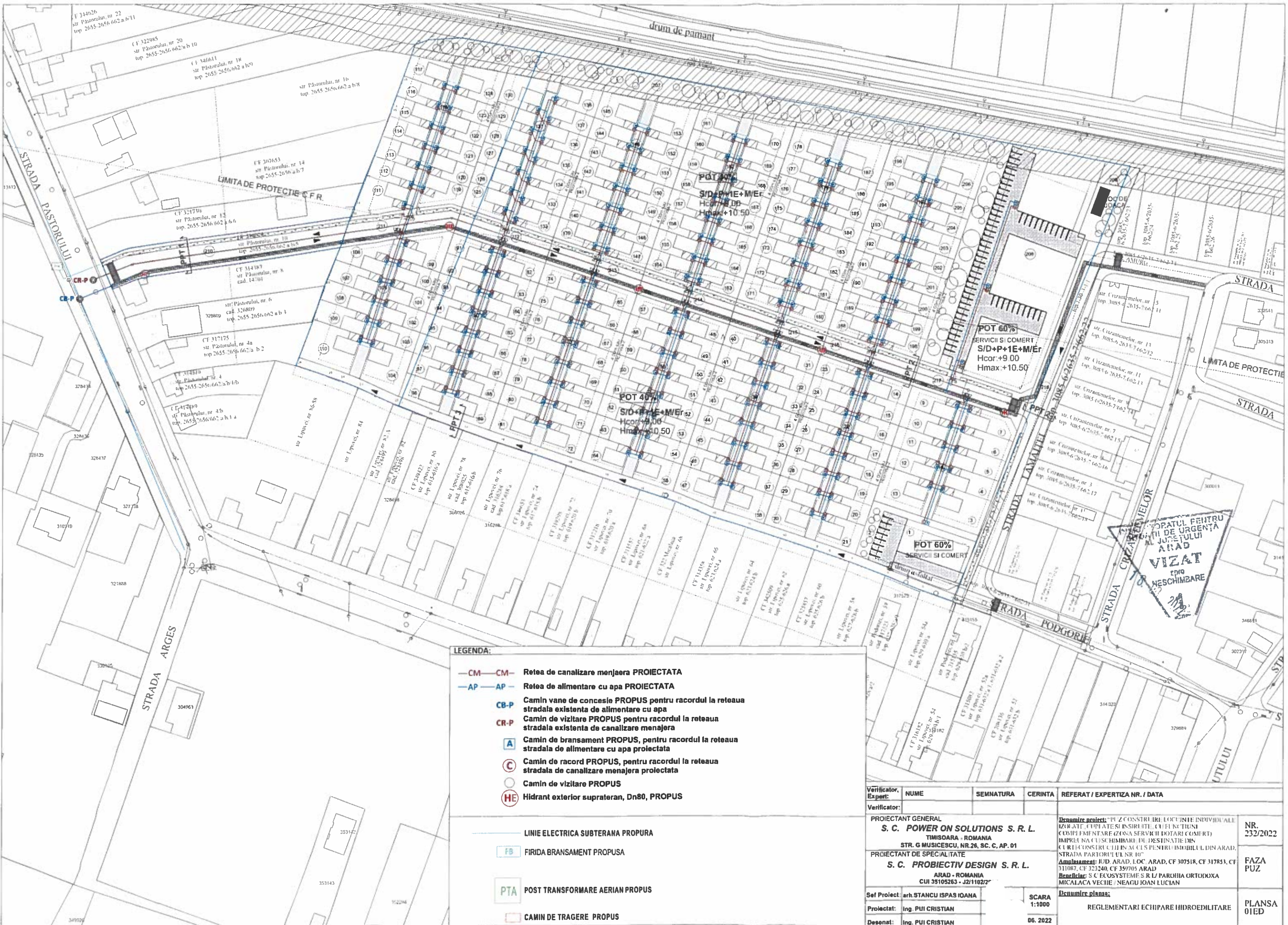
INSPECTORATUL PENTRU  
 SITUATII DE URGENTA  
 AL JUDETELUI  
 ARAD  
**VIZAT**  
 pm  
 NESCIMBARE  
 18.08.2022



- Trotoare
- CFR
- Zona protectie CFR 100 m
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Pista bicicleta
- Limita parcela studiata
- Stalp de curent
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studiate
- Capac canal
- Accese
- Locuri de parcare

		Specialist RUR arh JIVAN Marius <b>S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b> Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail office@power-on.ro Tel 0773 806 704		<b>Denumire proiect:</b> PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insuite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr. 10	<b>Pr. Nr.:</b> 07/2021 20a/2021
<b>Señ proiect</b> arh. JIVAN Marius	<b>Semnatura</b> 	<b>Scara</b> 1:1000	<b>Initiator:</b> PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN	<b>Faza:</b> P.U.Z.	
<b>Proiectat</b> arh. STANCU ISPAS Ioana	<b>Desenat</b> arh. STANCU ISPAS Ioana	<b>Data</b> 15.Iunie 2022	<b>Amplasament:</b> Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad	<b>Nr. plansa:</b> U05	
<b>Denumire plansa: PLAN MOBILARE</b>					





- LEGENDA:**
- **CM** — Retea de canalizare menajera PROIECTATA
  - **AP** — Retea de alimentare cu apa PROIECTATA
  - **CB-P** — Camin vane de concesie PROPUS pentru racordul la reseaua stradala existenta de alimentare cu apa
  - **CR-P** — Camin de vizitare PROPUS pentru racordul la reseaua stradala existenta de canalizare menajera
  - A — Camin de bransament PROPUS, pentru racordul la reseaua stradala de alimentare cu apa proiectata
  - C — Camin de racord PROPUS, pentru racordul la reseaua stradala de canalizare menajera proiectata
  - V — Camin de vizitare PROPUS
  - HE — Hidrant exterior suprateran, Dn80, PROPUS
- 
- — LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPURA
  - FB — FIRIDA BRANSAMENT PROPUSA
  - PTA — POST TRANSFORMARE AERIAN PROPUS
  - TR — CAMIN DE TRAGERE PROPUS

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL	<b>S. C. POWER ON SOLUTIONS S. R. L.</b> TIMISOARA - ROMANIA STR. G. MUSICESCU, NR.26, SC. C, AP. 01			Denumire proiect: "PUI Z. CONSTRUCII LOCUISTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPATE SI INSIRITE, CU FURNICOMPLIMENTARE GAZA SERV. II (HOTARI COMERT) IMPREUNA CU SCHEMARI DE DESTINATIE DIN CURTI CONSTRUCII SI ACCES PENTRU IMBILUL DIN ARAD, STRADA PARTORUL NR 10"
PROIECTANT DE SPECIALTATE	<b>S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L.</b> ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/27			NR. 232/2022
Sef Proiect:	ing. STANCU ISPAS IOANA			FAZA PUZ
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN			
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN			
			SCARA 1:1000	Denumire planşa: REGLEMENTARI ECHIPARE HIDROEDILITARE
			06. 2022	PLANSA 01ED





## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)



### COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad. 19813/Z1/ 12 APR 2023

Către,  
*S.C. ECOSYSTEME S.R.L., jud. Timis*

**Referitor la:** solicitarea avizului Comisiei de Sistemare a Circulației pentru obținerea avizelor aferente aprobării obiectivului „*Întocmire PUZ și RLU, aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Mun. Arad - Locuințe Colective Zona Comerț, Servicii și Dotări*”, amplasat pe *str. Păstorului, nr. 10*.

În urma analizării documentației în ședința din data de 06.04.2023, Comisia de Sistemare a Circulației a avizat favorabil documentația.

PREȘEDINTE,  
VICEPRIMAR C

	Nume prenume	Funcția	Semnătură	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		11.04.2023
Verificat:	Ovidiu Găină	Șef Serviciu		11.04.2023
Întocmit:	Stoian George	Secretar		04.04.2023
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		06.04.2023



## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)



### COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.33325/Z1/02.05.2023

Către,

Referitor la lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT, ÎN VEDEREA APROBĂRII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SERVICII ȘI DOTĂRI ARAD, CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD”, ARAD beneficiar: S.C. ECOSISTEME SRL.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.33325/20.04.2023, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502/2018, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.795 din 23.04.2021;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
10. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘED  
Liliana



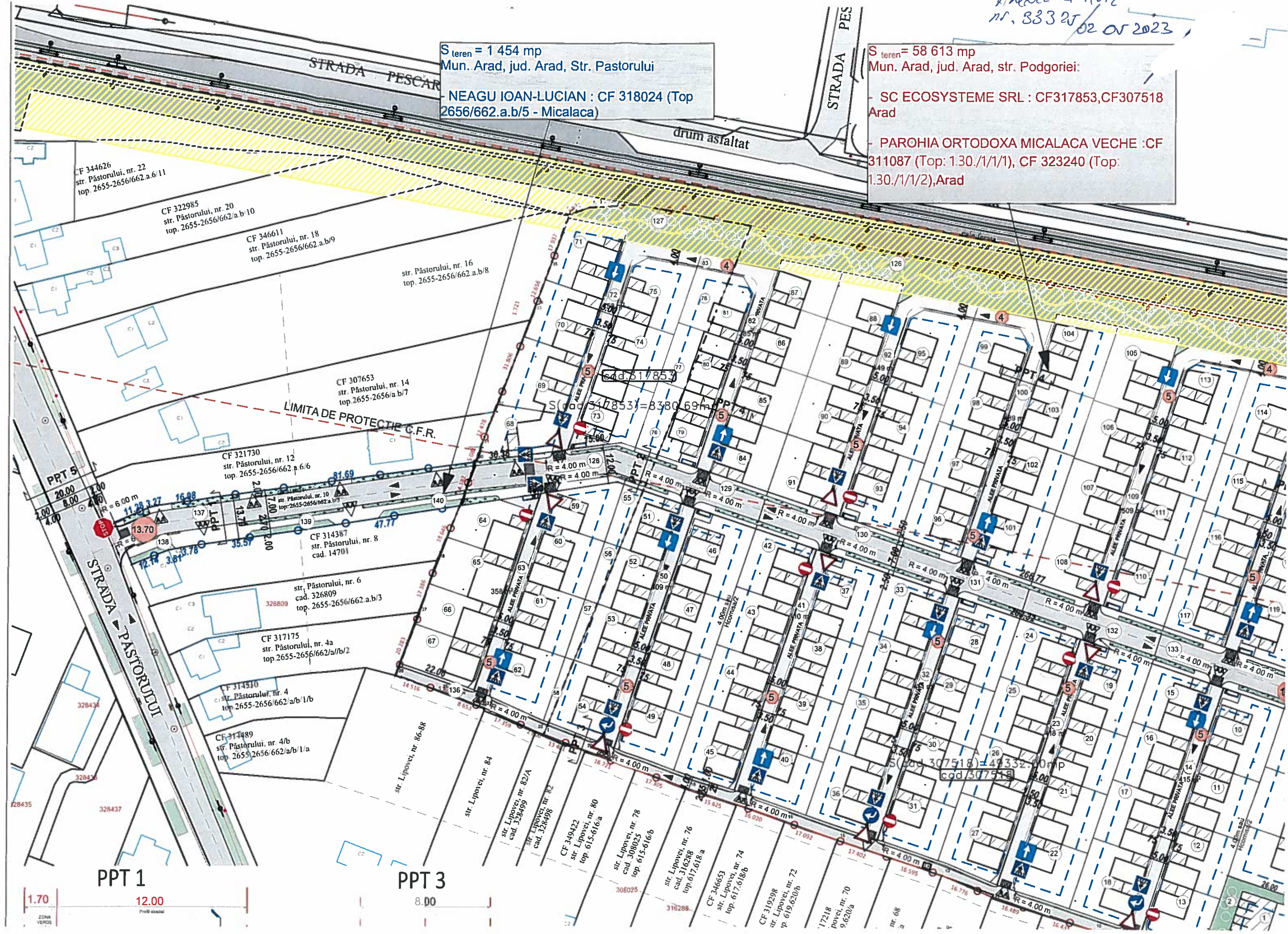
Nume prenume	Functia	Semnătura
Gaina Ovidiu	membru	
George Stoian	membru	



Anexa nr. 1  
nr. 8332/02.05.2023

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
- NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top  
2656/662.a.b/5 - Micalaca)

S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518  
Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE : CF  
311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top:  
1.30./1/1/2),Arad



PPT 1

PPT 3

1.70 12.00  
ZONA VERDE Profil strada

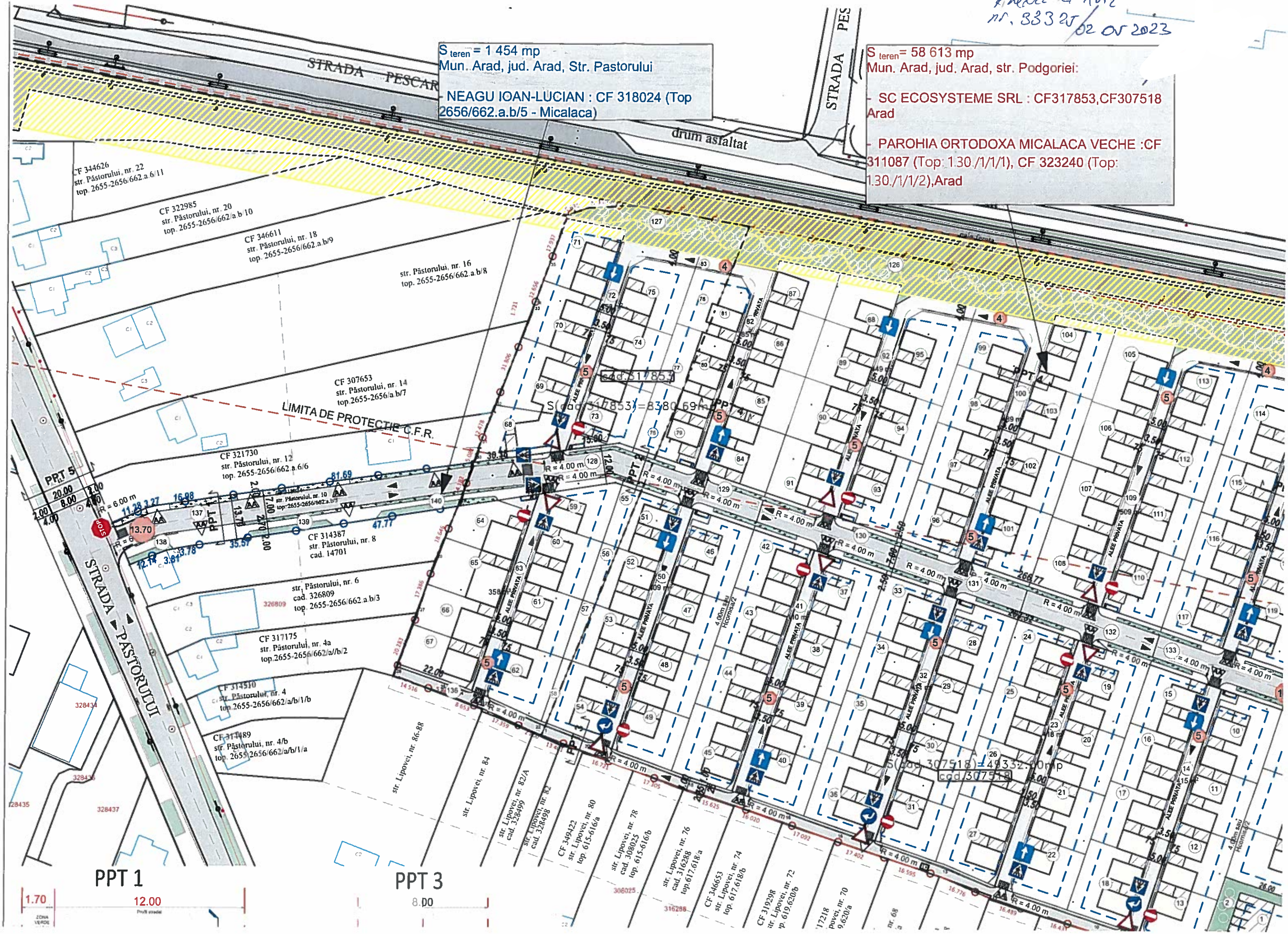
8.00



Anexa nr. 3332/02.05.2023

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
NEAGU IOAN-LUCIAN : CF 318024 (Top 2656/662.a.b/5 - Micalaca)

S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE : CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2),Arad



CF 344626  
str. Păstorului, nr. 22  
top. 2655-2656/662.a.b/11

CF 322985  
str. Păstorului, nr. 20  
top. 2655-2656/662.a.b/10

CF 346611  
str. Păstorului, nr. 18  
top. 2655-2656/662.a.b/9

str. Păstorului, nr. 16  
top. 2655-2656/662.a.b/8

CF 307653  
str. Păstorului, nr. 14  
top. 2655-2656/a.b/7

LIMITA DE PROTECTIE C.F.R.

CF 321730  
str. Păstorului, nr. 12  
top. 2655-2656/662.a.b/6

CF 314387  
str. Păstorului, nr. 8  
cad. 14701

str. Păstorului, nr. 6  
cad. 326809  
top. 2655-2656/662.a.b/3

CF 317175  
str. Păstorului, nr. 4a  
top. 2655-2656/662.a/b/2

CF 314510  
str. Păstorului, nr. 4  
top. 2655-2656/662.a/b/1/b

CF 314489  
str. Păstorului, nr. 4/b  
top. 2655-2656/662.a/b/1/a

str. Lipovei, nr. 86-88

str. Lipovei, nr. 84

str. Lipovei, nr. 82/A

CF 349422  
str. Lipovei, nr. 80  
top. 615-616/a

str. Lipovei, nr. 78  
cad. 308025  
top. 615-616/b

str. Lipovei, nr. 76  
cad. 316288  
top. 617-618/a

CF 346653  
str. Lipovei, nr. 74  
top. 617-618/b

CF 319298  
str. Lipovei, nr. 72  
top. 619-620/b

str. Lipovei, nr. 70  
top. 619-620/a

PPT 1

PPT 3

1.70  
12.00  
ZONA VERDE  
Prinul stradai





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

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

Nr. 14746 din 26.08.2022

Neclasificat  
Ex. nr. 1

**Domnului LANZA FABIO  
ECOSYSTEME S.R.L.**

*Stimate Domn,*

Ca urmare a cererii de aviz din 05.08.2022, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 14746 din 08.08.2022, adresată de societatea Ecosysteme S.R.L., în calitate de inițiator P.U.Z., cu sediul în municipiul Timișoara, Calea Buziașului, nr. 16A, județul Timiș, identificată prin C.U.I. 9387386 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J35/436/1997;

În baza *Memoriului tehnic explicativ* P.U.Z. - proiect nr. 07,20a/2021/2022 elaborat de societatea Power On Solutions S.R.L., cu sediul în municipiul Timișoara, strada G. Musicescu, nr. 26, județul Timiș;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 795 din 23.04.2021, cu valabilitatea de 24 luni emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

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

**AVIZ FAVORABIL**

privind aprobarea documentației de urbanism - **Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent - Construire locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări** - amplasament situat în municipiului Arad, județul Arad, înscris în C.F. Arad: nr. 317853, nr. 307518, nr. 323240 și nr. 311087, identificat prin: nr. cad. 317853, nr. cad. 307518, nr. cad. 323240, respectiv nr. cad. 311087.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 795 din 23.04.2021 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

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



Neclasificat

1/2



*Neclasificat*

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

Pentru alte informații puteți accesa [www.sts.ro](http://www.sts.ro) sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: [avize.reglementari@stsnet.ro](mailto:avize.reglementari@stsnet.ro).





DIVIZIA TEHNICĂ  
Serviciul O.T.N.  
Birou Avize C.F.R.  
Nr. 3/6/1/1/ 1889/16.12.2022  
Aviz Nr. 119 – ALG – 2022

Tel/Fax:0256226603, CFR:133081; 133082

**Către: S.C. ECOSYSTEME S.R.L. prin ISPAS CLAUDIU DANIEL**

**Spre știință : DIVIZIA LINII**

**DIVIZIA INSTALAȚII**

**SERVICIUL TEHNIC DE EVIDENȚĂ CADASTRU**

**SECȚIA L8 ARAD**

**SECȚIA CT2 ARAD**

**SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA**

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara în ședința de avizări din data de 12 DECEMBRIE 2022 a analizat solicitarea înaintată de **S.C. ECOSYSTEME S.R.L. prin ISPAS CLAUDIU DANIEL**, procesul verbal nr.3/3/13/7091/2022 încheiat în 08.11.2022 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale CF Timișoara și referatul Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru nr.3/6/3/667/2022, privind ”**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad -locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări, CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad**”, conform C.U. nr. 795 din 23.04.2021 și C.U. nr. 1570 din 11.08.2021, cu lucrările aferente:

-P.U.Z.,

-Paralelism/oblicitate cu CF 200 Coșlariu – Curtici cu LES 0.4 kV,

-Paralelism/oblicitate cu CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea alimentare apă (amplasare cămine, hidranți, etc.),

-Paralelism/oblicitate cu CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea canalizare și s-au constatat următoarele:

**Prezentul P.U.Z.** nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor și are caracter de reglementare specifică detaliată și tratează următoarele categorii generale de probleme:

-zonificarea funcțională a terenurilor;

-indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)

-organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;

-reglementări specifice detaliate- permisiuni și restricții, incluse în R.L.U.

Zona ce va fi reglementată prin prezentul P.U.Z. ocupă o suprafață de 59300 mp, teren care este amplasat în afara zonei cadastrale, în afara zonei de siguranță și aflată pe zona de protecție CFR a liniei 200 Coșlariu – Curtici, pe partea stângă de la 626+729 până la km 626+777 pe o lungime de 48m, la o distanță minimă de 20m față de calea ferată.

**Terenul aferent P.U.Z. ( investiția propusă )** cuprinde următoarele nr. extrase CF : 317853, 307518, 323240, 311087 Arad, este amplasat pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+710 până la km 627+052 pe o lungime de 342m la o distanță minimă de 8,40m în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

**Zona de servicii și comerț propusă** se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+729 până la km 626+777 pe o lungime de 48m la o distanță minimă de 20m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

**Zona de locuințe colective, garaje și loc de staționare propusă,** garaje se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+781 până la km 627+044 pe o lungime de 263m la o distanță minimă de 20m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

**Drumul carosabil și trotuarele** se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+719 până la km 627+024 pe o lungime de 305m la o distanță minimă de 45m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

**LES 0,4 kV și firidele de bransament** propuse se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+798 până la km 627+030 pe o lungime de 259m la o distanță minimă de 24,50m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

**Rețeaua de alimentare cu apă, cămine, hidranți** propuși se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+762 până la km 627+031 pe o lungime de 269m la o distanță minimă de 26,60m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

**Rețeaua de canalizare menajeră, cu căminele de racordare** propuse se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+762 până la km 627+043 pe o lungime de 281m la o distanță minimă de 28,30m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, parțial pe zona de protecție CFR.

**Accesul auto** se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, la km 626+975 la o distanță minimă de 92m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

**Accesul auto** se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici, interstația Glogovăț - Arad, la km 627+020 la o distanță minimă de 95m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, pe zona de protecție CFR.

Linia CF 200 Coșlariu - Curtici, este linie magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF DII este în aliniament și palier (0.0‰), rambieu de aprox. 1,50 - 2,00 m. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 60 pe traverse de beton armat, prindere elastică, cale fără joante, linie electrificată.

Pe zona investiției se găsesc următoarele instalații CFR care deservesc linia CF 200 Coșlariu - Curtici:

**Instalații SCB** - Pe partea stângă la o distanță de 5 - 9 m la o adâncime de 0,8 - 1,2 m, se află cablu SCB și FOS;

**Instalații TTR** - nu este cazul;

**Instalații IFTE** - nu este cazul.



Limitele zonei cadastrale CFR pe partea dreaptă a liniei CF 200 Coșlariu - Curtici sunt reprezentate pe planșele nr. 01ED—” Reglementări Echipare Hidro-edilitare și nr. U04 – Plan Mobilare, vizate de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru din proiectul nr. 231/2022 întocmit de SC Power On Solution SRL + SC Probiectiv Design SRL.

Cu aceste constatări, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara este

## DE ACORD

cu eliberarea acord C.F.R. și aviz C.F.R. pentru ”Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad -locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări, CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad”, conform C.U. nr. 795 din 23.04.2021 și C.U. nr. 1570 din 11.08.2021, cu lucrările aferente:

- P.U.Z.,
  - Paralelism/oblicitate cu CF 200 Coșlariu – Curtici cu LES 0.4 kV,
  - Paralelism/oblicitate cu CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea alimentare apă (amplasare cămine, hidranți, etc.),
  - Paralelism/oblicitate cu CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea canalizare;
- cu respectarea următoarelor condiții :

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20.00m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricțiile aferente, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

2. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

3. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.

4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:

- nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;

- nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.

5. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.

6. La faza de proiectare (D.T.A.C.), pentru obținerea Autorizației de construire, se va solicita aviz SRCF privind amplasarea construcțiilor de orice fel pe zona de protecție a căii ferate publice:

- drumurile proiectate pentru asigurarea accesului în zonă;
- amplasarea construcțiilor;
- rețele de utilități;

Documentația la faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:

- H.C.L. de aprobare P.U.Z.;

-extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al Orașului Arad, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție CF).

7. Sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR.

8. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).

9. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.

10. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.

11. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.

12. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis aviz S.R.C.F..

13. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 12, a proiectului cu planșele nr. 01ED-” Reglementări Echipare Hidro-edilitare și nr. U04 – Plan Mobilare, întocmite de SC Power On Solutions SRL + SC Probiectiv Design SRL, vizată de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru, a Procesului Verbal nr. 3/3/13/7091/2022 a referatului Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru nr.3/6/3/667/2022 atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.

14. Condițiile menționate la punctele 1-13 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al localității Arad.

15. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).

16. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct.1- 15 atrage după sine anularea avizului.

17. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-14 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:

- contravențiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau

- infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;

18. Prezentul aviz SRCF și CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

**PREȘEDINTE C.T.E.  
DIRECTOR  
Adrian Victor PISTRATI**



**SECRETAR C.T.E.  
ȘEF SERVICIU O.T.N.  
Adriana MINULESCU**

**ȘEF DIVIZIE TEHNICĂ  
Gheorgh...**

**ȘEF BIROUL AVIZE C.F.R.  
TEHNICĂ**

Red./Dact Andrei RUS  
Ex.nr.:1



Pet. 18/12.12 2022

Anexa 18 pag 1



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR"-S.A.  
BUCUREȘTI, ROMÂNIA  
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA  
Registrul Comerțului: J/35/1842/12.03.2003, CUI: 15662430  
Strada Gării, Nr. 2, Cod poștal: 300166 Județul Timis  
Tel: 00-40-02512233, Fax: 00-40-0256493804, CFR: 133001



Divizia Tehnică  
Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru  
Nr. 3/6/3/667/17.11.2022.

Tel / Fax: 0256292798, CFR: 123158

## REFERAT

**„Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad – locuințe colective zonă comerț, servicii și dotări, CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad”**

C.U. nr. 795 din 23.04.2021 și C.U. nr. 1570 din 11.08.2021

Beneficiar: S.C. ECOSYSTEME S.R.L.

Documentație întocmită de: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Terenul aferent P.U.Z. ( investiția propusă ) cuprinde următoarele nr. extrase CF : 317853, 307518, 323240, 311087 Arad, este amplasat pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+710 până la km 627+052 pe o lungime de 342m la o distanță minimă de 8,40m în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță CFR, și parțial pe zona de protecție CFR.

Zona de servicii și comerț propusă se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+729 până la km 626+777 pe o lungime de 48m la o distanță minimă de 20m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și parțial pe zona de protecție CFR.

Zona de locuințe colective, garaje și loc de staționare propusă, garaje se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+781 până la km 627+044 pe o lungime de 263m la o distanță minimă de 20m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și parțial pe zona de protecție CFR.

Drumul carosabil și trotuarele se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+719 până la km 627+024 pe o lungime de 305m la o distanță minimă de 45m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și parțial pe zona de protecție CFR.

LES 0,4 kV și fridele de bransament propuse se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+798 până la km 627+030 pe o lungime de 259m la o distanță minimă de 24,50m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și parțial pe zona de protecție CFR.

Rețeaua de alimentare cu apă, cămine, hidranți propuși se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+762 până la km 627+031 pe o lungime de 269m la o distanță minimă de 26,60m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și parțial pe zona de protecție CFR.

Rețeaua de canalizare menajeră, cu căminele de racordare propuse se vor amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, de la km 626+762 până la km 627+043 pe o lungime de 281m la o distanță minimă de 28,30m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și parțial pe zona de protecție CFR.

Anexa 13 pag 2

Accesul auto se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coşlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, la km 626+975 la o distanță minimă de 92m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și pe zona de protecție CFR.

Accesul auto se va amplasa pe partea stângă a liniei CF 200 Coşlariu – Curtici, Interstația Glogovăț - Arad, la km 627+020 la o distanță minimă de 95m în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță CFR, și pe zona de protecție CFR.

**ȘEF SERVICIU TEHNIC DE  
EVIDENȚĂ CADASTRU  
Ana CAREJA**

Nr. Ex:  
Red./Dact: Moise Belciu





**DIVIZIA LINII**

Secția L. 8 Arad

Nr. 3/3/13/7091/08.11.2022

Tel./Fax 0257-253970, Tel CFR: 303314

SERV. OTN  
10.11.2022

**PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT**

Încheiat azi 08.11.2022 la sediul Secției L.8 Arad cu ocazia întrunirii comisiei re\_ identificarea amplasamentului în vederea realizării obiectivului de investiții „**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad – locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări, CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad conform C.U. nr. 795 din 23.04.2021 și C.U. nr. 1570 din 11.08.2021**” privind următoarele lucrări:

1. P.U.Z.;
2. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu LES 0,4 kV;
3. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea alimentare apă (amplasare cămine, hidranți, etc.);
4. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea canalizare.

Beneficiar: S.C. ECOSYSTEME S.R.L.

Comisia a fost convocată cu actul nr. 3/6/1/1/1587/28.10.2022 a Suc. Reg CF Timișoara-Div. Tehnică – Serv. OTN-CTE.

Subsemnații, deplasându-ne la fața locului am constatat și am stabilit următoarele:

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, interstația Glogovăț – Arad, pe partea stângă a căii ferate, între km 626+710 și km 627+052, pe o lungime de 342 m (paralelism/oblicitate).

Linia CF 200 Coșlariu – Curtici, este linie magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF DII este în aliniament și palier (0,0‰), rambleu de aprox. 1,50 – 2,00 m. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 60 pe traverse de beton armat, prindere elastică, cale fără joante, linie electrificată.

Limitele zonei cadastrale CFR, în zona amplasamentului pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici față de ax linie DII, sunt: la km 626+523,00 – 8,40 m; la km 627+207,60 – 8,80 m.

Pe zona investiției se găsesc următoarele instalații CFR care deservesc linia CF 200 Coșlariu – Curtici:

**Instalații SCB** – Pe partea stângă la o distanță de 5 – 9 m la o adâncime de 0,8 – 1,2 m, se află cablu SCB și FOS;

**Instalații TTR** – nu este cazul;

**Instalații IFTE** – nu este cazul.

Investiția nu încalcă zona cadastrală a căii ferate. Este pe zona de protecție a CFR.





**Zona de servicii și comerț propusă**, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 48 m, fiind amplasat pe zona de protecție:

la km 626+729 distanța este de 48,90 m;	la km 626+730 distanța este de 20,00 m;
la km 626+735 distanța este de 47,90 m;	la km 626+738 distanța este de 100,00 m;
la km 626+766 distanța este de 20,00 m;	la km 626+777 distanța este de 100,00 m.

## **2. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu LES 0,4 kV**

În apropierea zonei studiate, există conform avizului de amplasament LEA 20 kV și LEA 0,4 kV pe strada Păstorului.

Se propune extinderea liniei electrice de joasă tensiune aeriene existente până la postul de transformare aerian propus pe strada Păstorului în apropierea parcelei studiate. Se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune (LES 0,4 kV) conform planșei 01ED, prin cabluri electrice montate subteran de la postul de transformare până la firidele de bransament, amplasate la limita de proprietate a fiecărei parcele.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

**LES 0,4 kV și firidele de bransament propuse**, vor fi amplasate paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 259 m, fiind amplasat pe zona de protecție:

la km 626+798 distanța este de 27,90 m;	la km 626+802 distanța este de 27,30 m;
la km 626+812 distanța este de 100,00 m;	la km 626+841 distanța este de 31,60 m;
la km 626+846 distanța este de 31,10 m;	la km 626+847 distanța este de 30,90 m;
la km 626+851 distanța este de 96,70 m;	la km 626+855 distanța este de 100,00 m;
la km 626+856 distanța este de 96,00 m;	la km 626+884 distanța este de 25,20 m;
la km 626+889 distanța este de 24,50 m;	la km 626+892 distanța este de 100,00 m;
la km 626+899 distanța este de 100,00 m;	la km 626+928 distanța este de 28,50 m;
la km 626+932 distanța este de 28,00 m;	la km 626+936 distanța este de 84,50 m;
la km 626+941 distanța este de 86,70 m;	la km 626+942 distanța este de 100,00 m;
la km 626+971 distanța este de 25,50 m;	la km 626+976 distanța este de 24,80 m;
la km 626+979 distanța este de 81,30 m;	la km 626+984 distanța este de 78,10 m;
la km 626+986 distanța este de 100,00 m;	la km 627+008 distanța este de 83,80 m;
la km 627+015 distanța este de 28,80 m;	la km 627+020 distanța este de 28,10 m;
la km 627+022 distanța este de 76,30 m;	la km 627+030 distanța este de 100,00 m;
la km 627+057 distanța este de 100,00 m.	

## **3. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea alimentare apă (amplasare cămine, hidranți, etc.)**

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apă aflată la vest de zona studiată, pe strada Păstorului, prin intermediul unui cămin de vane de concesiune nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. În interiorul parcelei studiate, pe drumurile noi amenajate, aparținând domeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă în sistem inelar alimentat de la rețeaua existentă prin intermediul a două conducte din țevă de PEID, PE100, PN6 bar, Ø125 mm, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77.

la km 626+897 distanța este de 100,00 m;  
la km 626+928 distanța este de 32,00 m;  
la km 626+940 distanța este de 97,00 m;  
la km 626+942 distanța este de 90,00 m;  
la km 626+974 distanța este de 28,30 m;  
la km 626+983 distanța este de 91,00 m;  
la km 626+987 distanța este de 97,40 m;  
la km 627+015 distanța este de 32,20 m;  
la km 627+021 distanța este de 31,50 m;  
la km 627+028 distanța este de 100,00 m;  
la km 627+043 distanța este de 100,00 m.

la km 626+900 distanța este de 96,00 m;  
la km 626+931 distanța este de 31,60 m;  
la km 626+941 distanța este de 100,00 m;  
la km 626+971 distanța este de 29,00 m;  
la km 626+979 distanța este de 84,80 m;  
la km 626+984 distanța este de 100,00 m;  
la km 627+007 distanța este de 87,70 m;  
la km 627+018 distanța este de 31,90 m;  
la km 627+027 distanța este de 94,40 m;  
la km 627+029 distanța este de 87,30 m;

Planurile de situație din documentație, nu au scara corectă 1:1000, în special planșa (01ED reglementări echipare hidroedilitare), proiectantul va reface planul (planurile) de situație respectând scările corecte.

Încheierea prezentului proces verbal nu permite beneficiarului să demareze lucrările pentru care s-a solicitat avizul CFR, ci va sta la baza eliberării avizului de principiu ce va cuprinde condițiile minime care trebuie respectate la proiectarea lucrărilor.

Ridicările topografice și geotehnice vor fi executate de către topografi respectiv geologi autorizați.

După întocmirea proiectului, acesta va fi prezentat Consiliului Tehnico - Economic al Sucursalei Regionale CFR Timișoara spre analizare în vederea emiterii autorizației de execuție;

Începerea lucrării va fi posibilă numai după obținerea tuturor avizelor legale, autorizației de execuție emisă de Consiliul Tehnico - Economic și a autorizației de construire emisă de organele locale, și în prezenta personalului CFR ( Sectia L.8 Arad).

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 7 exemplare originale.

**SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA**

DIVIZIA LINII TIMIȘOARA  
SECȚIA L8 ARAD  
Ing. Sebastian ZIMA

**BENEFICIAR:**  
S.C.  
prin  
FEME S.R.L.  
Raul Ciprian TRIF

DIVIZIA INSTALAȚII TIMIȘOARA  
SECȚIA CT2 ARAD  
Ing. Ștefan HAI

SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA  
ZONA DE ÎNTREȚINERE TC TIMIȘOARA  
Tehnic Gabrijel DÎMB

SUCURSALA DE ELECTRIFICARE TIMIȘOARA  
SECȚIA IFTE ARAD  
Sing. Felicia DOBF

Pe 18/12.12.2022

Beneficiar.



MINISTERUL TRANSPORTURILOR  
COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.  
BUCUREȘTI, ROMÂNIA  
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA  
Registrul Comerțului: J35/1842/12.03.2003, Cod Fiscal: 15662430  
Timișoara, Str. Gării, Nr. 2, Cod poștal: 300166  
Tel.: 0256212233, Fax: 0256493804



**DIVIZIA LINII**

Secția L 8 Arad

Nr. 3/3/13/7091/08.11.2022

Tel./Fax 0257-253970, Tel CFR: 303314

**PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT**

Încheiat azi 08.11.2022 la sediul Secției L.8 Arad cu ocazia întrunirii comisiei regionale pentru identificarea amplasamentului în vederea realizării obiectivului de investiții „*Intocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad – locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări, CF nr. 317853, 307518, 323240, 311087 Arad conform C.U. nr. 795 din 23.04.2021 și C.U. nr. 1570 din 11.08.2021*” privind următoarele lucrări:

1. P.U.Z.;
2. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu LES 0,4 kV;
3. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea alimentare apă (amplasare cămine, hidranți, etc.);
4. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea canalizare.

Beneficiar: S.C. ECOSYSTEME S.R.L.

Comisia a fost convocată cu actul nr. 3/6/1/1/1587/28.10.2022 a Suc. Reg CF Timișoara-Div. Tehnică – Serv. OTN-CTE.

Subsemnații, deplasându-ne la fața locului am constatat și am stabilit următoarele:

Amplasamentul studiat se află în imediata apropiere a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici, interstația Glogovăi – Arad, pe partea stângă a căii ferate, între km 626+710 și km 627+052, pe o lungime de 342 m (paralelism/oblicitate).

Linia CF 200 Coșlariu – Curtici, este linie magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructură publică.

La acest amplasament traseul liniei CF DII este în aliniament și palier (0,0‰), rambleu de aprox. 1,50 – 2,00 m. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 60 pe traverse de beton armat, prindere elastică, cale fără joante, linie electrificată.

Limitele zonei cadastrale CFR, în zona amplasamentului pe partea stângă a liniei CF 200 Coșlariu – Curtici față de ax linie DII, sunt: la km 626+523,00 – 8,40 m; la km 627+207,60 – 8,80 m.

Pe zona investiției se găsesc următoarele instalații CFR care deservește linia CF 200 Coșlariu – Curtici:

**Instalații SCB** – Pe partea stângă la o distanță de 5 – 9 m la o adâncime de 0,8 – 1,2 m, se află cablu SCB și FOS;

**Instalații TTR** – nu este cazul;

**Instalații IFTE** – nu este cazul.

Investiția nu încalcă zona cadastrală a căii ferate. Este pe zona de protecție a CFR.



## 1. P.U.Z.

Terenul pe care se propune investiția este situat în intravilanul Municipiului Arad, identificat prin CF nr. 317853, 307518, 323240 și 311087 Arad, având o suprafață totală de 59300 mp, fiind proprietatea privată a S.C. ECOSYSTEME S.R.L. și a Parohiei Ortodoxe Micălaca Veche.

Amplasamentul este liber de construcții.

Beneficiarii doresc să dezvolte o zonă rezidențială complexă din punct de vedere urbanistic care să îmbine funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii.

Se propune realizarea unui acces auto nou, pe terenul în suprafață de 1454 mp situată în CF nr. 359705 Arad (CF vechi 318024), având categoria de curți construcții în drum de acces (categoria circulații auto și pietonale) conform C.U. nr. 1570 din 11.08.2021, fiind proprietate privată a lui Neagu Ioan-Lucian. Noul drum creat va lega investiția de str. Păstorului, asigurând traficul între str. Lămâiței și str. Păstorului, ce scurtează distanțele străbătute de mașinile ce vor să tranziteze zona.

Accesul propus va fi amplasat la km 627+156, la o distanță de 142,00 m față de ax linie CF DII, fiind amplasat în afara zonei de protecție a CFR.

În prezent imobilul este neîmprejmuit.

Amplasamentul pe care se află investiția, este amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 342 m, fiind amplasat parțial pe zona de siguranță și parțial pe zona de protecție:

la km 626+710 distanța este de 10,50 m;

la km 627+017 distanța este de 8,30 m;

la km 627+052 distanța este de 100,00 m.

la km 626+729 distanța este de 100,00 m;

la km 627+037 distanța este de 15,20 m;

Se propune divizarea terenului identificat prin CF nr. 317853, 307518, 323240 și 311087 Arad, din cadrul investiției, în 220 de loturi, din care (locuințe izolate, funcțiuni de servicii compatibile cu funcțiunea de locuire, zone de servicii, alee acces cu caracter privat, drumuri de acces publice, zone verzi amenajate, plantații de protecție, loc de joacă).

Zona de locuințe va avea un regim de înălțime S/D+P+1E+M/ER, fiecare lot va avea accesul auto asigurat, garaj și un loc de staționare în interiorul lotului.

Zona de servicii va avea un regim de înălțime S/D+P+1E+M/ER, și se va asigura un număr de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

Zona de locuințe colective, garaje și loc de staționare propusă, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 263 m, fiind amplasat pe zona de protecție:

la km 626+781 distanța este de 21,60 m;

la km 626+796 distanța este de 21,50 m;

la km 626+846 distanța este de 21,10 m;

la km 626+860 distanța este de 20,90 m;

la km 626+878 distanța este de 97,60 m;

la km 626+893 distanța este de 91,30 m;

la km 626+904 distanța este de 24,50 m;

la km 626+970 distanța este de 20,00 m;

la km 627+001 distanța este de 96,60 m;

la km 627+019 distanța este de 20,00 m;

la km 627+034 distanța este de 20,00 m;

la km 626+792 distanța este de 100,00 m;

la km 626+842 distanța este de 98,50 m;

la km 626+850 distanța este de 97,30 m;

la km 626+868 distanța este de 20,90 m;

la km 626+883 distanța este de 20,70 m;

la km 626+899 distanța este de 94,70 m;

la km 626+913 distanța este de 92,70 m;

la km 626+987 distanța este de 100,00 m;

la km 627+009 distanța este de 96,60 m;

la km 627+019 distanța este de 100,00 m;

la km 627+044 distanța este de 91,30 m.

**Zona de servicii și comerț propusă**, va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 48 m, fiind amplasat pe zona de protecție:

la km 626+729 distanța este de 48,90 m;	la km 626+730 distanța este de 20,00 m;
la km 626+735 distanța este de 47,90 m;	la km 626+738 distanța este de 100,00 m;
la km 626+766 distanța este de 20,00 m;	la km 626+777 distanța este de 100,00 m.

## **2. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu LES 0,4 kV**

În apropierea zonei studiate, există conform avizului de amplasament LEA 20 kV și LEA 0,4 kV pe strada Păstorului.

Se propune extinderea liniei electrice de joasă tensiune aeriene existente până la postul de transformare acrian propus pe strada Păstorului în apropierea parcelei studiate. Se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune (LES 0,4 kV) conform planșei 01ED, prin cabluri electrice montate subteran de la postul de transformare până la firidele de bransament, amplasate la limita de proprietate a fiecărei parcele.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

**LES 0,4 kV și firidele de bransament propuse**, vor fi amplasate paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 259 m, fiind amplasat pe zona de protecție:

la km 626+798 distanța este de 27,90 m;	la km 626+802 distanța este de 27,30 m;
la km 626+812 distanța este de 100,00 m;	la km 626+841 distanța este de 31,60 m;
la km 626+846 distanța este de 31,10 m;	la km 626+847 distanța este de 30,90 m;
la km 626+851 distanța este de 96,70 m;	la km 626+855 distanța este de 100,00 m;
la km 626+856 distanța este de 96,00 m;	la km 626+884 distanța este de 25,20 m;
la km 626+889 distanța este de 24,50 m;	la km 626+892 distanța este de 100,00 m;
la km 626+899 distanța este de 100,00 m;	la km 626+928 distanța este de 28,50 m;
la km 626+932 distanța este de 28,00 m;	la km 626+936 distanța este de 84,50 m;
la km 626+941 distanța este de 86,70 m;	la km 626+942 distanța este de 100,00 m;
la km 626+971 distanța este de 25,50 m;	la km 626+976 distanța este de 24,80 m;
la km 626+979 distanța este de 81,30 m;	la km 626+984 distanța este de 78,10 m;
la km 626+986 distanța este de 100,00 m;	la km 627+008 distanța este de 83,80 m;
la km 627+015 distanța este de 28,80 m;	la km 627+020 distanța este de 28,10 m;
la km 627+022 distanța este de 76,30 m;	la km 627+030 distanța este de 100,00 m;
la km 627+057 distanța este de 100,00 m.	

## **3. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea alimentare apă (amplasare cămine, hidranți, etc.)**

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apă aflată la vest de zona studiată, pe strada Păstorului, prin intermediul unui cămin de vane de concesiune nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. În interiorul parcelei studiate, pe drumurile noi amenajate, aparținând domeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă în sistem inelar alimentat de la rețeaua existentă prin intermediul a două conducte din țevă de PEID, PE100, PN6 bar, Ø125 mm, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054-77.

Pe rețeaua propusă de alimentare cu apă vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu de conform normelor în vigoare.

Branșarea imobilelor propuse la rețeaua existentă se va face prin intermediul unor cămine de branșament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apă.

**Rețeaua de alimentare cu apă, cămine și hidranți propuși**, vor fi amplasați paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 269 m, fiind amplasați pe zona de protecție:

la km 626+762 distanța este de 35,60 m;	la km 626+764 distanța este de 35,40 m;
la km 626+773 distanța este de 100,00 m;	la km 626+798 distanța este de 29,40 m;
la km 626+799 distanța este de 29,20 m;	la km 626+804 distanța este de 41,10 m;
la km 626+809 distanța este de 100,00 m;	la km 626+812 distanța este de 96,90 m;
la km 626+842 distanța este de 33,10 m;	la km 626+843 distanța este de 33,00 m;
la km 626+847 distanța este de 32,50 m;	la km 626+851 distanța este de 98,20 m;
la km 626+853 distanța este de 100,00 m;	la km 626+856 distanța este de 97,70 m;
la km 626+885 distanța este de 26,70 m;	la km 626+886 distanța este de 26,60 m;
la km 626+896 distanța este de 100,00 m;	la km 626+899 distanța este de 94,30 m;
la km 626+930 distanța este de 29,90 m;	la km 626+933 distanța este de 32,40 m;
la km 626+939 distanța este de 93,50 m;	la km 626+941 distanța este de 88,30 m;
la km 626+947 distanța este de 100,00 m;	la km 626+972 distanța este de 27,00 m;
la km 626+973 distanța este de 26,90 m;	la km 626+979 distanța este de 82,90 m;
la km 626+982 distanța este de 95,00 m;	la km 626+983 distanța este de 100,00 m;
la km 626+986 distanța este de 99,30 m;	la km 627+007 distanța este de 91,50 m;
la km 627+016 distanța este de 30,40 m;	la km 627+017 distanța este de 30,30 m;
la km 627+020 distanța este de 29,80 m;	la km 627+026 distanța este de 98,20 m;
la km 627+027 distanța este de 100,00 m;	la km 627+028 distanța este de 85,60 m;
la km 627+031 distanța este de 100,00 m.	

#### 4. Paralelism/oblicitate linia CF 200 Coșlariu – Curtici cu rețea canalizare

Apa uzată menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei existente de canalizare menajeră aflată la vest de zona studiată, pe strada Păstorului, prin intermediul unui cămin de racord nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Extinderea de rețea se va realiza prin intermediul a două conducte de PVC-KG D.250 mm, dimensionată pentru apa uzată menajeră de la fiecare parcelă propusă.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor cămine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apă.

**Rețeaua de canalizare menajeră, cu căminele de racordare propuse**, vor fi amplasate paralel/oblic cu calea ferată, având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF DII (CF 200 Coșlariu – Curtici) pe partea stângă, pe o lungime de 281 m, fiind amplasați pe zona de protecție:

la km 626+762 distanța este de 37,60 m;	la km 626+763 distanța este de 37,40 m;
la km 626+772 distanța este de 100,00 m;	la km 626+798 distanța este de 31,30 m;
la km 626+801 distanța este de 30,90 m;	la km 626+810 distanța este de 100,00 m;
la km 626+813 distanța este de 98,70 m;	la km 626+842 distanța este de 35,00 m;
la km 626+845 distanța este de 34,70 m;	la km 626+848 distanța este de 34,30 m;
la km 626+854 distanța este de 100,00 m;	la km 626+857 distanța este de 99,40 m;
la km 626+884 distanța este de 28,70 m;	la km 626+887 distanța este de 28,30 m;



la km 626+897 distanța este de 100.00 m;  
la km 626+928 distanța este de 32.00 m;  
la km 626+940 distanța este de 97.00 m;  
la km 626+942 distanța este de 90.00 m;  
la km 626+974 distanța este de 28.30 m;  
la km 626+983 distanța este de 91.00 m;  
la km 626+987 distanța este de 97.40 m;  
la km 627+015 distanța este de 32.20 m;  
la km 627+021 distanța este de 31.50 m;  
la km 627+028 distanța este de 100.00 m;  
la km 627+043 distanța este de 100.00 m.

la km 626+900 distanța este de 96.00 m;  
la km 626+931 distanța este de 31.60 m;  
la km 626+941 distanța este de 100.00 m;  
la km 626+971 distanța este de 29.00 m;  
la km 626+979 distanța este de 84.80 m;  
la km 626+984 distanța este de 100.00 m;  
la km 627+007 distanța este de 87.70 m;  
la km 627+018 distanța este de 31.90 m;  
la km 627+027 distanța este de 94.40 m;  
la km 627+029 distanța este de 87.30 m;

Planurile de situație din documentație, nu au scara corectă 1:1000, în special planșa (01ED reglementări echipare hidroedilitare), proiectantul va reface planul (planurile) de situație respectând scările corecte.

Încheierea prezentului proces verbal nu permite beneficiarului să demareze lucrările pentru care s-a solicitat avizul CFR, ci va sta la baza eliberării avizului de principiu ce va cuprinde condițiile minime care trebuie respectate la proiectarea lucrărilor.

Ridicările topografice și geotehnice vor fi executate de către topografi respectiv geologi autorizați.

După întocmirea proiectului, acesta va fi prezentat Consiliului Tehnico - Economic al Sucursalei Regionale CFR Timișoara spre analizare în vederea emiterii autorizației de execuție:

Începerea lucrării va fi posibilă numai după obținerea tuturor avizelor legale, autorizației de execuție emisă de Consiliul Tehnico - Economic și a autorizației de construire emisă de organele locale, și în prezenta personalului CFR ( Sectia L.8 Arad).

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 7 exemplare originale.

**SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA**

DIVIZIA LINII TIMIȘOARA  
SECȚIA I.8 ARAD  
Ing.

**E F I A R:**

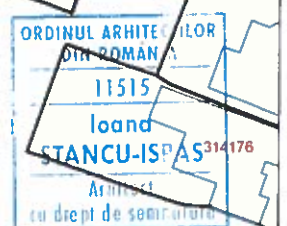
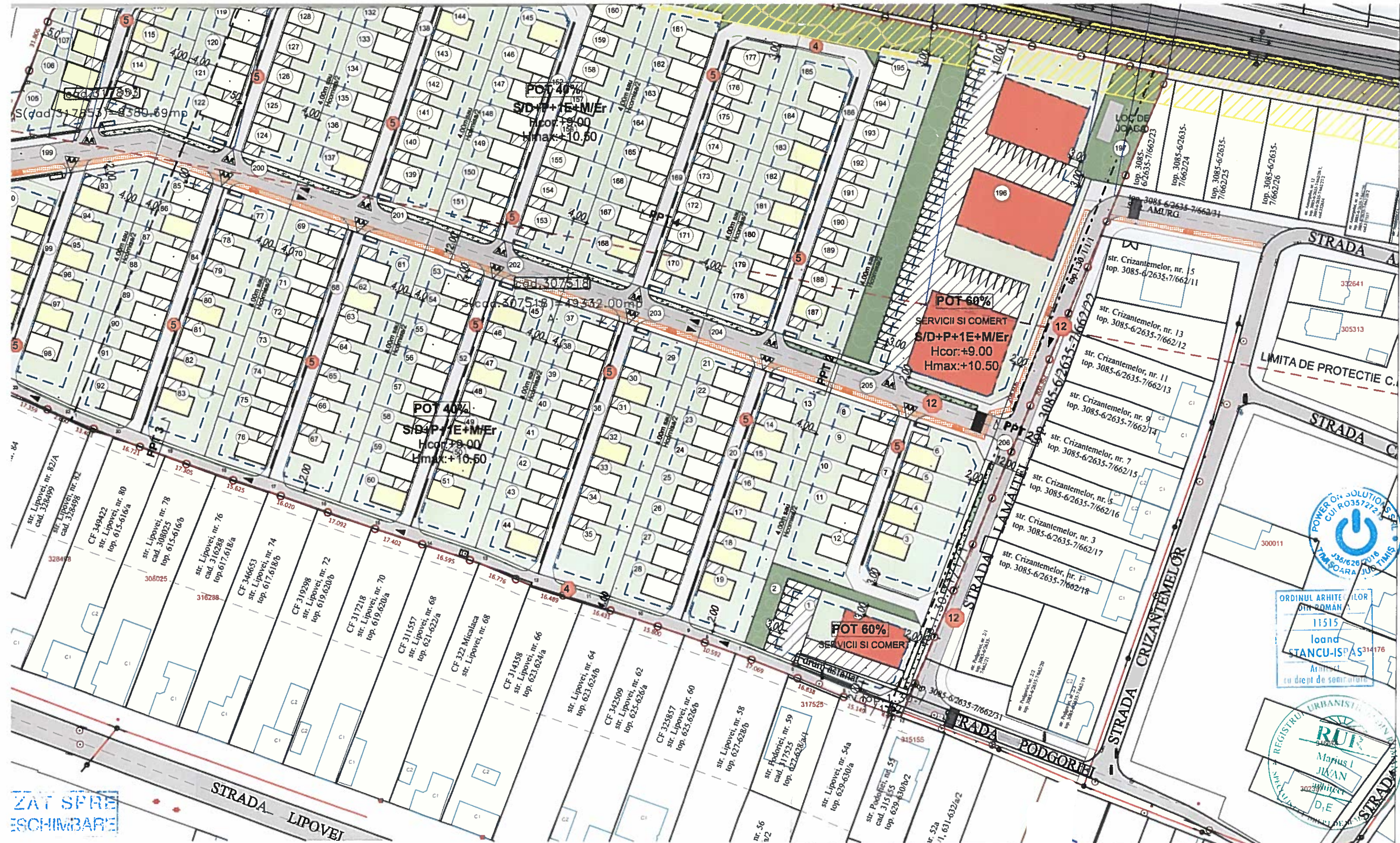
pr  
SYSTEME S.R.L.  
t Raul Ciprian TRIF

DIVIZIA INSTALAȚII TIMIȘOARA  
SECȚIA CT2 AR/  
Ing. Stef

SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA  
ZONA DE ÎNTREȚINERE TC TIMIȘOARA  
Tel:

SUCURSALA DE ELECTRICITATE TIMIȘOARA  
SECȚIA IFTE ARAD  
Sing. Felicia DOBRE





ZAT SPRE  
ESCHIMBARE

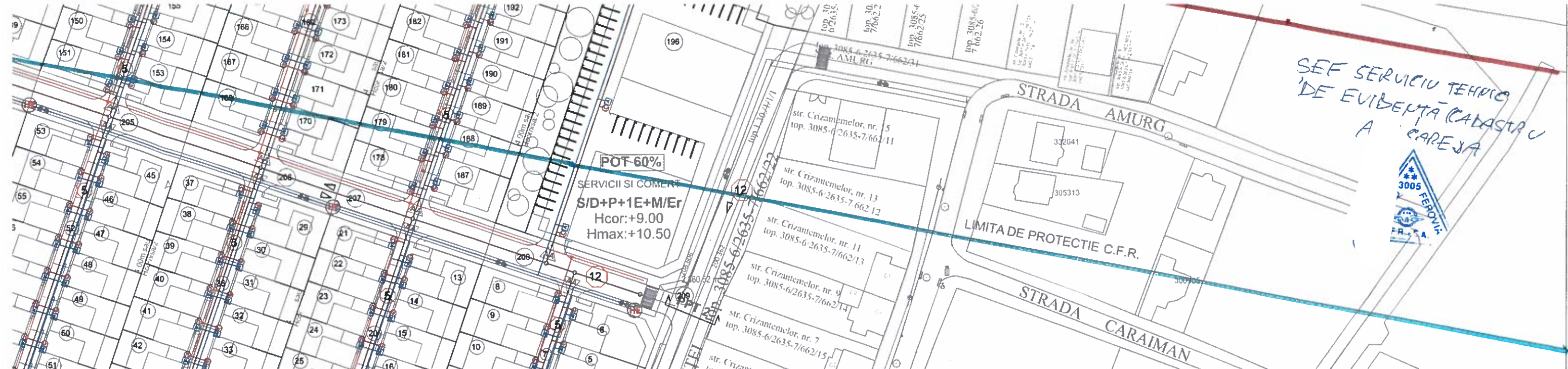
- Pista bicicleta
- Limite cadastrale propuse
- Limita parcela studiată PUZ
- Limite cadastrale existente
- Limita parcela studiată PUZ ACCES
- Acces auto
- Stalp de curent
- Capac canal
- Locuri de parcare
- Profil stradal

Specialist RUR arh JIVAN Marius	
<b>S.C. POWER ON SOI</b> Str. G. Musicescu, Nr.26, e-mail: office@po Tel: 0773 80	
Nume	
Sel proiect	arh. JIVAN Marius
Proiectat	arh. STANCU ISPAS Ioana
Desenat	arh. STANCU ISPAS Ioana

<b>S.R.L.</b>	<b>Denumire proiect:</b> PUZ Construire locuinte individuale: Izolate, cuplate si insrultite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10	Pr. Nr.:	07/2021 20a/2021
	<b>Initiator:</b> PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, NEAGU IOAN-LUCIAN	Faza:	P.U.Z.
<b>Amplasament:</b> Mun. Arad, Jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 318024, Arad	<b>Denumire plansa:</b> PLAN MOBILARE	Nr. plansa:	U04
<b>Data</b> Iunie 2022			

14.11.2022





**LEGENDA:**

- CM—CM— Retea de canalizare menajera PROIECTATA
- AP—AP— Retea de alimentare cu apa PROIECTATA
- CB-P Camin vane de concesie PROPUS pentru racordul la reseaua stradala existenta de alimentare cu apa
- CR-P Camin de vizitare PROPUS pentru racordul la reseaua stradala existenta de canalizare menajera
- A Camin de bransament PROPUS, pentru racordul la reseaua stradala de alimentare cu apa proiectata
- C Camin de racord PROPUS, pentru racordul la reseaua stradala de canalizare menajera proiectata
- Camin de vizitare PROPUS
- HE Hidrant exterior suprateran, Dn80, PROPUS

- LINEIE ELECTRICE SUBTERANE PROPUSA
- FB FIRIDA BRANSAMENT PROPUSA
- PT POST TRANSFORMARE PROPUS
- CAMIN DE TRAGERE PROPUS

ZONA CADASTRALA CFR  
 ZONA DE SIGURANTA CFR  
 ZONA DE PROTECTIE CFR

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
<b>PROIECTANT GENERAL</b> <b>S. C. POWER ON SOLUTIONS S. R. L.</b> TIMISOARA - ROMANIA STR. G MUSICESCU, NR.26, SC. C, AP. 01				<b>Denumire proiect:</b> "PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI INSIRUITE, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA SERVICII/DOTARI/COMERT) IMPREUNA CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PARTORULUI, NR.10" <b>Amplasament:</b> JUD. ARAD, LOC. ARAD, CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240, CF 359705 ARAD <b>Beneficiar:</b> S.C ECOSISTEME S.R.L/ PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE / NEAGU IOAN LUCIAN
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE</b> <b>S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L.</b> ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015				<b>FAZA</b> <b>PUZ</b>
<b>Sef Proiect:</b>	arh.STANCU ISPAS IOANA		<b>SCARA</b> 1:1000	<b>PLANSA</b> 01ED
<b>Proiectat:</b>	Ing. PUI CRISTIAN		10. 2022	
<b>Desenat:</b>	Ing. PUI CRISTIAN			

G3 17.4.2022



VERIFICATOR TEHNIC Af  
ing. IASCHEVICI STEFAN - ATESTAT NR 07462  
Arad, Tel: 0357407731; 0724052760

**R E F E R A T** nr. 900/2022

*privind verificarea de calitate la cerinta Af a documentatiei geotehnice la*

**“ Locuinte colective , zona comert, servicii si dotari amplasat pe  
CF 317853, 307518, 323240, 311087 munic. Arad – faza PUZ”**

**Faza: GEO, ce face obiectul contractului nr. :492/2022**

**1. DATE DE IDENTIFICARE:**

- *Proiectant general :*
- *Proiectant de specialitate: GEOPROIECT CONSULT S.R.L.*
- *Beneficiar: ECOSYSTEME S.R.L.*
- *Amplasament: CF 317853, 307518, 323240, 311087MUNIC.ARAD;*
- *Data prezentarii proiectului la verificare: 18.11. 2022*

**2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI:**

*Construcții cu fundatii continue si izolate din beton.*

**3. DOCUMENTE PREZENTATE LA VERIFICARE:**

- *Memoriu tehnic in care se prezinta solutia adoptata pentru respectarea cerintei verificate - Da*
- *Caietele de sarcini*
- *Breviar de calcul - Da*
- *Plansele cu solutia(le) adoptata(e): Profilul litologic al forajului*
- *Alte documente :*

**4. OBSERVATII SI RECOMANDARI:**

*Documentatia geotehnica prezentata la verificare este intocmita conform normativelor in vigoare si contine date de teren suficiente pentru proiectare.*

**5. CONCLUZII FINALE:**

*Din punct de vedere al cerintei Af, documentatia corespunde.*

INVESTITOR,

VERIFICATOR Af,  
Iaschevici Stefan



GEOPROIECT CONSULT SRL

Arad, b-dul.V.Milea,nr.5-7,ap.21

J2/768/1998; CUI: 11306294

Tel/Fax :0357407731; 0724052760

mail:geoproiectarad11@gmail.com

Beneficiar: ECOSYSTEME S.R.L.

## STUDIU GEOTEHNIC

-PRELIMINAR, faza PUZ-

LOCUINTE COLECTIVE , ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI,  
CF 317853, 307518, 323240, 311087 MUNIC.ARAD – Pr. nr.492

Executant: GEOPROIECT CONSULT SRL

Administrator: ing. Iaschevici Stefan

Intocmit: ing. Iaschevici Dana Ter  
teh. Totor Ar

Verificat Af: ing. Iaschevici St



- Pr 492 -

## MEMORIU TEHNIC

PENTRU CARACTERIZAREA TERENULUI DE FUNDARE,  
"LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853,  
307518, 323240, 311087 MUNIC.ARAD" – faza PUZ

Prin tema înaintată de beneficiar – ECOSYSTEME S.R.L., s-a solicitat un studiu geotehnic preliminar/pr.nr.492 care sa cuprindă:

- stratificația terenului din zona
- nivel apa subterana
- adâncimea preliminară de fundare
- încadrarea seismică și de îngheț a zonei studiate

Pentru aceasta faza de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat 3 foraje geotehnice preliminare.

Amplasamentul zonei studiate se află în intravilanul munic. Arad zona Micalaca est și are suprafața de 59300mp, identificat prin nr.cad și CF.307518, 323240, 311087.

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a  $0,20 \div 0,50m$ , având stabilitatea generală asigurată.

Stratificatia este constituită din: umpluturi, sol vegetal până la 0.6-0.7m; argila cafenie plastic frumoasă până la 1.5-1.9m, argila prafoasă cafeniu galbuie cu calcar plastic frumoasă până la 2.6-3.0m, argila rugine cenușie uneori cu calcar plastic frumoasă până la 3.2-3.7m, praf argilos cafeniu ruginiu plastic virtos în baza praf nisipos argilos ruginiu cenușiu plastic virtos până la adâncimea de investigare.

Apa subterană, se situează la adâncimea 5.0m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor și nivelul râului Mures.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:



- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1.0m, pe stratul de argila cafenie plastic vîrtoasa;

- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm executarea a cel puțin cîte 1 foraj pentru fiecare obiect/max.300-500mp care se va proiecta.

Pentru drumuri, platforme...se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întilnite pe amplasament.

În conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează la  $ag = 0,20g$  și  $T_c = 0,7s$ ;

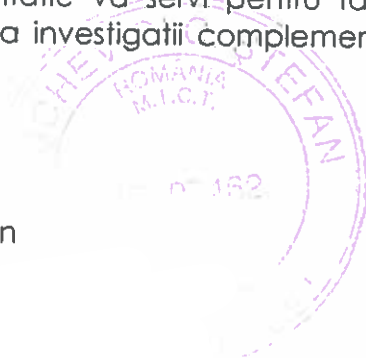
În conformitate cu Normativul NP 074/2013, din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tab. A4, se încadrează la:

- condiții de teren:	<i>terenuri bune</i>	2 puncte
- apa subterană :	<i>fără epuizmente</i>	1 punct
- clasificarea dpv. categ.import:	<i>normală</i>	3 puncte
- vecinătăți :	<i>fără riscuri</i>	1 punct
- încadrare N-P100-1/2013:	<i><math>ag=0,20g;T_c=0,7s</math></i>	1 punct
<b>Total</b>		<b>8puncte,</b>

adică, Risc geotehnic redus în Categoria geotehnică 1.

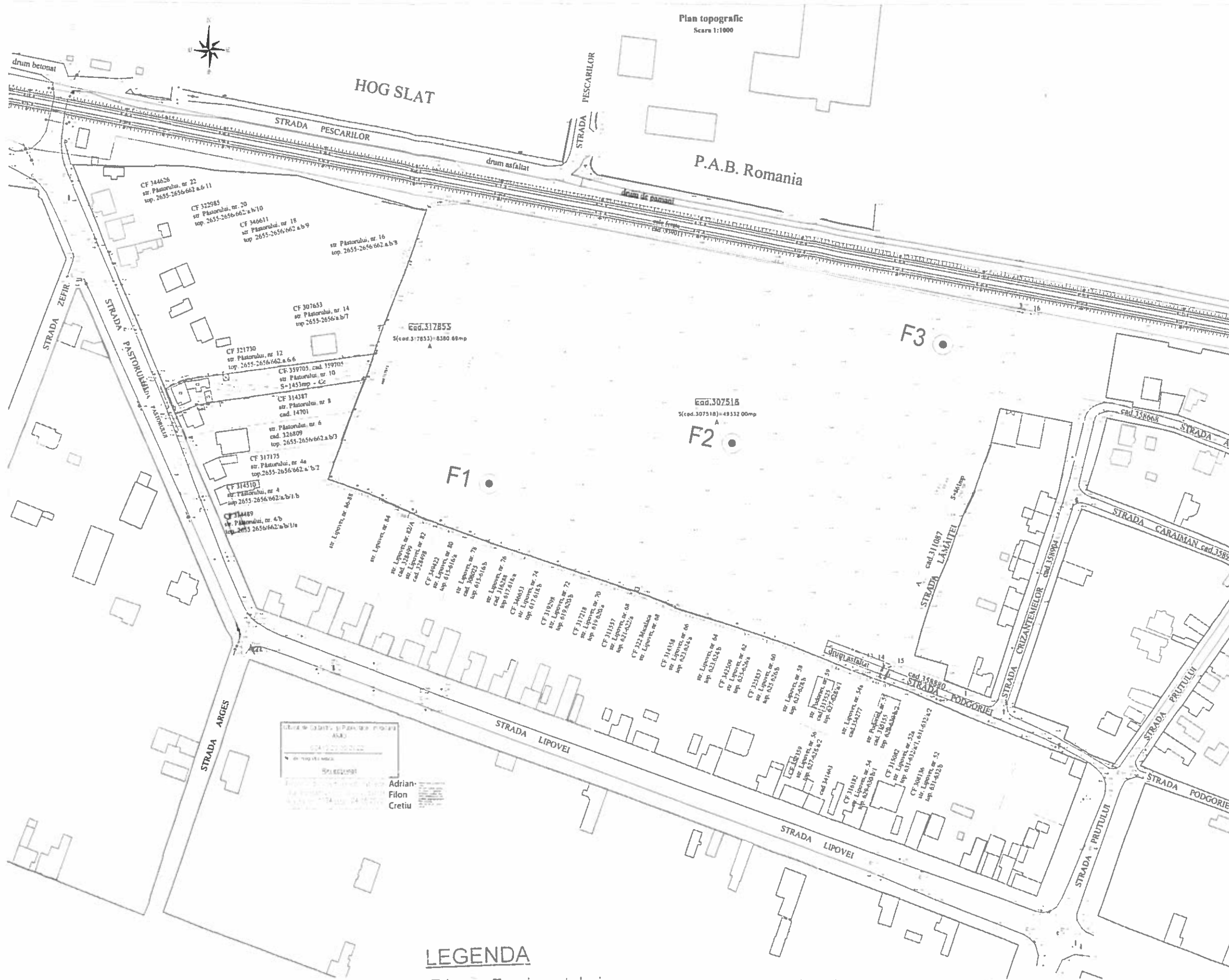
Prezenta documentație va servi pentru faza de lucru P.U.Z., iar pentru fazele următoare se vor efectua investigații complementare în cadrul unui Studiu geotehnic final/faza SG-PT.

Verificat Af,  
Ing.Iaschevici Stefan



Intocmit,  
Ing.Iaschevici Dana Todor  
tehn.Totor Apolon

NOTA: Aceasta documentație este proprietatea intelectuală a Geoproiect Consult SRL și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se poate face doar cu acordul scris conform legii.



Parcela (cad 317853)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latitudine (D(±1))
	X [m] Y [m]	
21	526831.734 218959.107	35.969
2	526825.265 218994.391	169.566
1	526487.966 218931.141	2.860
22	526489.011 218928.478	17.358
3	526476.202 218912.878	8.633
24	526479.309 218904.626	9.960
25	526481.305 218909.095	14.518
26	526486.002 218885.300	20.263
27	526504.981 218892.515	17.386
28	526521.497 218897.947	18.848
29	526538.712 218905.111	14.182
30	526562.156 218908.627	9.081
31	526556.941 218911.337	12.478
32	526568.632 218915.690	31.808
33	526586.202 218927.413	1.721
34	526599.879 218927.801	12.856
35	526611.765 218932.147	17.937
36	526628.656 218938.187	6.631
37	526630.686 218944.431	14.700

S(cad.317853)=8380.68mp P=428.181m

Parcela (cad 307518)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latitudine (D(±1))
	X [m] Y [m]	
1	526487.966 218931.141	169.566
2	526825.265 218994.391	208.413
3	526574.322 219258.884	208.608
4	526581.089 219177.296	16.149
5	526586.049 219162.972	16.838
6	526562.373 219147.367	17.089
7	526598.546 219131.433	10.562
8	526482.090 219121.481	8.530
9	526482.924 219118.937	18.800
10	526409.862 219100.928	16.431
11	526413.996 219085.320	16.488
12	526418.844 219089.580	18.778
13	526425.377 219054.196	16.589
14	526430.578 219038.348	17.402
15	526435.962 219021.800	17.092
16	526441.577 219005.657	16.020
17	526446.711 218990.482	15.625
18	526451.437 218975.589	17.305
19	526457.200 218960.272	18.721
20	526463.060 218943.818	13.401

S(cad.307518)=49332.00mp P=805.711m

Parcela (cad 311087)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latitudine (D(±1))
	X [m] Y [m]	
14	526389.534 219100.721	4.309
15	526387.985 219184.746	200.362
16	526575.081 219260.257	4.414
3	526574.322 219258.884	199.490

S(cad.311087)=861.27mp P=406.574m

Parcela (cad 323240)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latitudine (D(±1))
	X [m] Y [m]	
12	526379.952 219181.352	2.614
13	526380.529 219178.909	1.699
4	526381.050 219177.296	9.117
14	526389.534 219180.721	4.309
15	526387.985 219184.746	9.007

S(cad.323240)=30.02mp P=26.745m

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
307518, 317853, 319705, 311087, 323240	60.666	loc. Anul. pad. Anul. loc. Anul. str. Pastorului, nr. 8, jud. Arad
Cartea Funciara nr.	307518, 317853, 319705, 311087, 323240	UAT Anul. intravilan

Plan de incadrare in zona  
Scara 1:10.000



- LEGENDA**
- Linie electrice aeriene pe stalpi din beton
  - limite de proprietate
  - camion vizitare ap/canal
  - retea gaz
  - scaraie gaz
  - gard de lemn
  - gard din zidarie/beton
  - gard de plasa
  - gard din metal
  - rigola
  - vană apă
  - indicare

**LEGENDA**  
F1 • Foraj geotehnic  
Intocmit(GEO)  
oper. teren Totor Apolor

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă top. / cad.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
cad. 307518	A	49.332	
cad. 317853	A	8.381	
cad. 319705	Ce	1.453	
cad. 311087	A	861	
cad. 323240	A	39	
<b>Total</b>		<b>60.666</b>	

Impreunusit parțial cu gard de zid. lemn, metal, plasa și constructii

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	78	S. construita la sol. 78mp, S. construita desfasurata. 78mp; Casa P, an 1958
C2	CA	60	S. construita la sol. 60mp, S. construita desfasurata. 60mp; Anexa P, an 1958
C3	CA	20	S. construita la sol. 20mp, S. construita desfasurata. 20mp; Anexa P, an 1958
<b>Total</b>		<b>158</b>	

Dr. Ing. Adrian Calin  
by Adrian Calin  
Date: 2022.05.20  
04:19:08 - 03:02

**ADRIAN CALIN PFA**  
CUI: 3999928  
TIC: 97433938

**BENEFICIAR:**  
S.P.A.S. CALAZIU DANIEL  
S.C. COUSYSTEM SRL  
NEAGU IOAN-LIVIAN, NEAGU ANDREEA  
PARCUL INDUSTRIAL MICALACA 15C/4

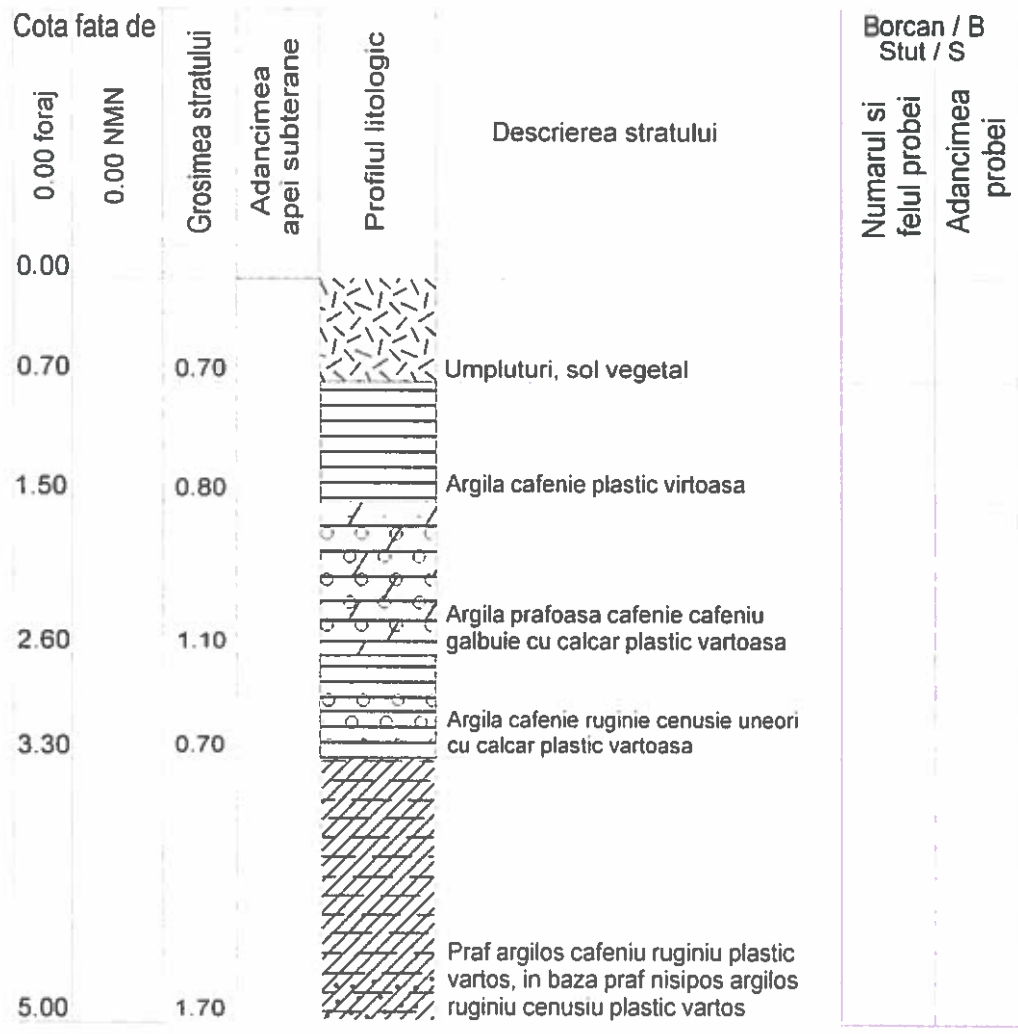
**ACTIUNEA:** He Ador  
**MASURAT:** He Ador  
**REDACTAT:** He Ador  
**DESENAT:** He Adorian

**NUMELE:** He Ador  
**SEMNATURA:** He Adorian

Beneficiarul este responsabil de toate datele furnizate și de orice daune cauzate de utilizarea acestor date.  
P.C. 2: proiect studiul de incadrare in teren CF 307518, CF 317853, CF 319705, CF 311087, CF 323240, nr. cad. 307518, nr. cad. 317853, nr. cad. 319705, nr. cad. 311087, nr. cad. 323240 inloc. in loc. Anul. jud. Arad. str. Pastorului, nr. 8, Anul.

STURBU 70 Date mai 2022 7/2022

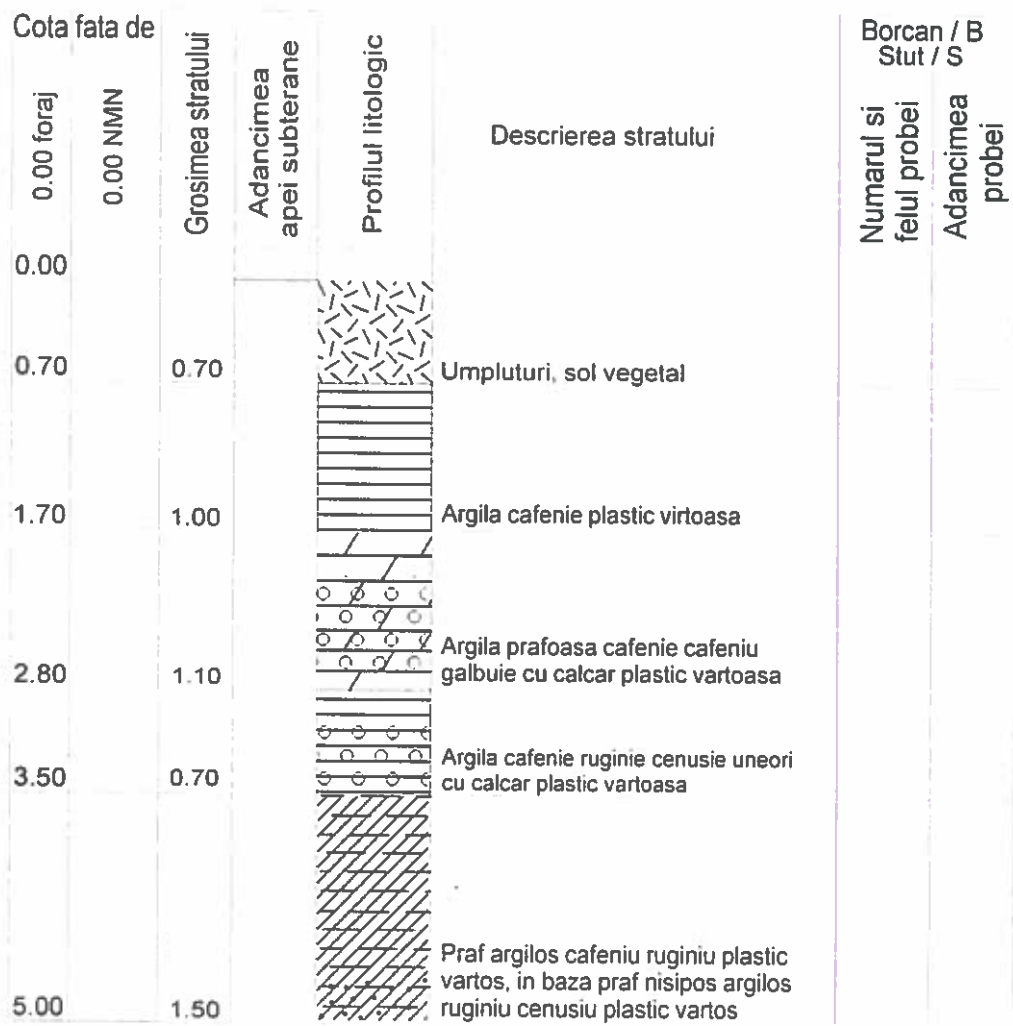
F1



<b>GEOPROIECT CONSULT SRL</b> 310131 ARAD, b-dul V. Milea, nr. 5-7, ap. 21, etaj 1, tel. 0357/407731		<b>S.C. ECOSYSTEME S.R.L.</b> PUZ- LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI		PR. NR. 492/ 2022
Administrator ing. Iaschevici Stefan	:ara: :50	INTRAVILAN MUNIC. ARAD CF 317853, 307518, 323240, 311087		GEO
Desenat teh. Totor Apolon		Profilul litologic al forajului F1		plansa 2

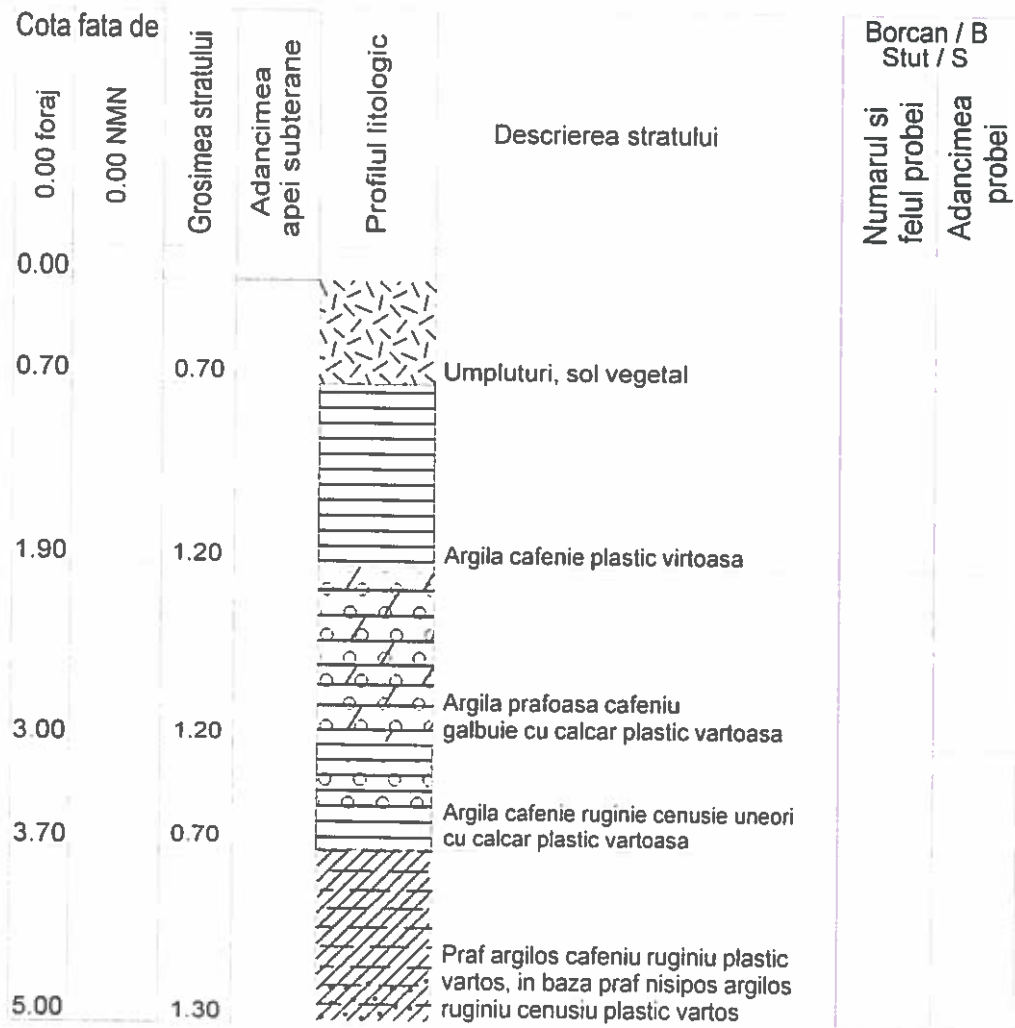


F2



<b>GEOPROIECT CONSULT SRL</b> 310131 ARAD, b-dul V. Milea, nr. 5-7, ap. 21, etaj 1, tel. 0357 7731		<b>S.C. ECOSYSTEME S.R.L.</b> PUZ- LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI		PR. NR. 492/ 2022
Administrator	ing. Iaschevici Stefan	a: )	INTRAVILAN MUNIC. ARAD CF 317853, 307518, 323240, 311087	
Desenat	teh. Totor Apolon		Profilul litologic al forajului F2	

### F3



<b>GEOPROIECT CONSULT SRL</b> 310131 ARAD, b-dul V. Milea, nr. 5-7, ap. 21, etaj 1, tel. 0357/407731		<b>S.C. ECOSYSTEME S.R.L.</b> PUZ- LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI		PR. NR. 492/ 2022
Director	ing. Iaschevici Stefan	Scara: 1:50	INTRAVILAN MUNIC. ARAD CF 317853, 307518, 323240, 311087	
Desenat	teh. Totor Apolon		<b>Profilul litologic al forajului F3</b>	
			GEO plansa 4	



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

*Denumirea lucrării:*

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**“Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad  
Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari”**

**“Schimbare destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr.10  
in vederea corelarii cu P.U.Z. “Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF  
317853 Arad, CF 307518 Arad, CF 323240 Arad, CF 311087 Arad”**

*Loc constructie:*

LOC. ARAD, JUDEȚUL ARAD

CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240, CF 359705 ARAD

*Beneficiari:*

S.C. ECOSYSTEME S.R.L., PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE, TRIF RAUL CIPRIAN

*Faza:*

**P.U.Z.**

*Proiectant:*

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Timisoara, str. G. Musicescu, nr 26, sc C ap. 1

*Proiectat:*

arh. STANCU ISPAS Ioana

Sp. RUR JIVAN Marius

*Pr. Nr:*

07/2021

20a/2021





(6) Planșele vor avea cartușul completat cu denumirea stabilită în prezenta anexă. Se va respecta ordinea planșelor conform prezentei anexe.

(7) Se vor marca accesese, vecinătățile imediate și profilurile stradale existente. Planul topografic trebuie să fie vizat OCPI.

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **“Intocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul local al Municipiului Arad Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări”, și**

**“Schimbare destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr.10 în vederea corelării cu P.U.Z. “Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări amplasat pe CF 317853 Arad, CF 307518 Arad, CF 323240 Arad, CF 311087 Arad”**

Prin Avizul de Oportunitate nr 16 din 4 05 2022 – eliberat de Primăria Municipiului Arad se recomandă elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea prevederilor propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a-II-a. Prin acest document se stabilește reglementarea comună a celor două investiții generate de CU 795 din 23.04.2021 și de CU 1570 din 11.08.2021 ca într-o singură documentație sub denumirea:

**PUZ Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite, cu funcțiuni complementare (zona servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10.**

Beneficiar: S.C. ECOSYSTEME S.R.L.,  
PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHĂ, TRIF RAUL CIPRIAN

Amplasament: LOC. ARAD, JUDEȚUL ARAD

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Arh. STANCU ISPAS Ioana

Sp. RUR Arh. JIVAN Marius

Colaboratori: ILE ADORIAN CALIN PFA, Ing. ILE Adorian,  
SC PROBIECTIV DESIGN SRL, Ing. PUI Cristian

Data Elaborării: MAI 2023

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația aferentă CU 795 din 23.04.2021 are ca obiect Intocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent în vederea aprobării în Consiliul local al Municipiului Arad Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări. În vederea realizării în intravilanul localității Arad, în partea Estică a localității, pe strada



Podgoriei a unei zone destinate constructiei de locuinte insiruite cu posibilitate de realizare de locuinte cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp cu functiuni complementare.

**Documentatia aferenta CU 1570 din 11.08.2021 are ca obiect realizarea accesului necesar folosirii in parametrii optimi ai dezvoltarii planificate Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari.**

Obiectivele comune principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea destinatiei terenului din folosinta actuala : arabil in intravilan respectiv in teren pentru constructii , zone verzi si teren pentru drum , in intravilan;
- Crearea unei trame stradale la nivelul cartierului;
- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării constructiilor.

Obiectul documentatiei constă în evaluarea și analizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările PUG Arad aprobat si a Planului de Amenajare a Teritoriului. Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

Suportul topografic, este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

- Regulamentul de Urbanism al PUG Arad UTR 28
- Propuneri urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014
- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.24/2007 republicata privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;

Hotarari ale Consiliului Local care au reglementat zone adiacente:

- HCL 303/2016, privind capacitatile de transport admise;
- Ordin Nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Minuta nr. 7647/02.02.2022 conform dezbaterei publice din 27 01 2022 si vizita de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022



- HCL 100 din 28.02.2020 privind aprobarea metodologiei de eliberare a Autorizației de acces la drumul public

- HCL 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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

S-a instituit o zona de studiu comuna ambelor investitii ce se afla situata in partea de Est a orasului, in cartierul Micalaca si este situata intre Calea Radnei - ca limita Sudica, str. Pescarilor – ca limita Nordica, Strada Prutului ca limita Estica si Strada Poiana - limita Vestica.

Este o zona cu destinatie consacrata de Locuire (regasim locuinte cu regim mic de înălțime P, P+1, P+2) si dispune de o structura urbana consolidata, avand in proximitate o zona de industrie usoara (partea Nordica) si zona cu funcțiuni complementare destinate serviciilor.

### **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenul studiat in vederea intocmirii "Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari" si terenul CF 359705 Arad propus pentru realizarea de drum de acces se afla în intravilanul municipiului Arad, in partea de Est a acestuia.

Cele doua investitii corelate se afla în intravilanul municipiului Arad, in partea de Est a acestuia si se determina reciproc.

Investitia de baza Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari propune un acces auto de pe strada Pastorului, pe suprafata de 1 454 mp in cadrul investitiei de Schimbare destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr.10 in vederea corelarii cu P.U.Z. "Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF 317853 Arad, CF 307518 Arad, CF 323240 Arad, CF 311087 Arad.

Cele doua investitii cumulate dispun de acces auto de pe strazile Pastorului, Podgoriei, Lamaitei si Amurgului si au o suprafata de 60 067 mp.

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati:

- Est: strada Lamaitei;





- Sud: zona de proprietati private, case P si P+1E, P+M, fund de lot, proprietate privata, casa P+1E, CF 314387, str. Pastorului, nr.8;
- Nord: linia CFR, cale ferata CF 339011, proprietate privata, casa P+1E, Top 2655-2656/662.a.6/6, str. Pastorului, nr.12;
- Vest: zona de proprietati private, case P si P+1E, P+M, fund de lot.

**Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI**

Terenul cu suprafata de **58 613 mp** se afla in intravilan si este proprietate privata a lui SC ECOSYSTEME SRL si PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHЕ dupa cum urmeaza:

CF nr	Propietar	Cat	Sarcini asupra terenului	S. mas (mp)
307518	SC ECOSYSTEME SRL	A	-Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2091541 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIAJUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:382191 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TIMIS	49 332
317853	SC ECOSYSTEME SRL	A	Nu sunt	8381
311087	PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHЕ	A	Nu sunt	861
323240	PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHЕ	A	Nu sunt	39
<b>TOTAL</b>				<b>58 613</b>

Sarcini : conform tablei

Terenul cu suprafata masurata de **1 454 mp** se afla in intravilan si este proprietate privata a lui Trif Raul Ciprian si Trif Fulvia Olimpia dupa cum urmeaza:



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

359705	TRIF RAUL CIPRIAN SI TRIF FULVIA OLIMPIA	C.C	se noteaza interdictia de grevare, in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, Agentia Plata UTA Arad se noteaza interdictia de instrainare, prevazuta de art. 5, alin. 3, conform Legii nr. 190/1999, in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, Agentia Piata UTA Arad	1454
<b>TOTAL</b>				<b>1 454</b>

Sarcini: conform tabel

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasamentul precizat mai sus, definit prin **CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240, CF 359705 ARAD**, beneficiarii doresc sa dezvolte o zona rezidentiala complexa din punct de vedere urbanistic care sa imbine functiunea de locuire si functiuni complementare locuirii.

Terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata.

**CF 359705 Arad** are edificat o casa Parter in suprafata de 78 mp si doua Anexe Parter de 60 mp si respectiv 20 mp ce se propun a fi demolate.

**CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240 Arad** sunt libere de constructii.

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a  $0,20 \div 0,50m$ , având stabilitatea generală asigurată.

**1. S-au executat 3 foraje geotehnice preliminare pentru CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240 Arad :** Stratificatia este constituită din: umpluturi, sol vegetal până la 0.6-0.7m; argila cafenie plastic virtoasa pina la 1.5-1.9m, argila prafoasa cafeniu galbuie cu calcar plastic virtoasa pina la 2.6-3.0m, argila ruginie cenusie uneori cu calcar plastic virtoasa pana la 3.2-3.7m, praf argilos cafeniu ruginiu plastic virtos in baza praf nisipos argilos ruginiu cenusiu plastic virtos pina la adancimea de investigare.

**2. S-a executat 1 foraj geotehnic preliminar in ceea ce priveste CF 359705 Arad :** Stratificatia este constituită din: umpluturi, sol vegetal până la 0.6-0.7m; argila cafenie plastic virtoasa pina la 1.3-1.5m, argila prafoasa cafenie uneori cafeniu galbuie cu calcar plastic virtoasa pina la 2.5-2.6m, argila cafenie ruginie cenusie cu calcar plastic virtoasa pana la 3.1-3.3m, argila prafoasa ruginie cenusie plastic virtoasa in baza praf argilos cafeniu ruginiu plastic virtos uneori cu intercalatii nisipoase pina la adancimea de investigare.

Apa subterană, se situeaza la adancimea 5.0m fata de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de volumul precipitatiilor si nivelul raului Mures.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.



Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1.0m, pe stratul de argila cafenie plastic vîrtoasa in cazul CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240 Arad;

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0.8m, pe stratul de argila prafoasa cafenie plastic vîrtoasa CF 359705 Arad

- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm executarea a cel puțin cîte 1 foraj pentru fiecare obiect/max.300-500mp care se va proiecta.

Pentru drumuri, platforme...se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întilnite pe amplasament.

În conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează la  $a_g = 0,20g$  și  $T_c = 0,7s$ ;

**Tabel 2** În conformitate cu Normativul NP 074/2013, din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tab. A4, se încadrează la:

Factori avuți în vedere	Încadrarea	Puncte
1. Condiții de lucru	Terenuri bune	2
2. Apa subterană	Fără epuizamente	1
3. Clasa de importanță	Normala	3
4. Vecinătăți	Fără riscuri	1
5. Zona seismică	$a_g = 0,20g; T_c = 0.7s$	1
Total		8

adică, Risc geotehnic redus în Categoria geotehnică 1.

## 2.4 CIRCULATIA

Circulația principală în zona:

- **Str. Podgoriei:** strada asfaltată cu circulație restransă la un carosabil cu o lățime de 4m.
- **Str. Lamaitei** ce mărginește parcelele studiate la Est este neasfaltată și momentan inierbată. Unește strazile Amurgului și Podgoriei.





- **Str. Amurgului:** strada asfaltata partial, poate asigura accesul pe parcelele studiate in partea de Nord-Est. Este pe o distanta de 40 m, la intersectia cu str Lamaitei, neasfaltata si momentan inierbata.
- Circulatia cea mai apropiata de parcelele studiate se desfasoara pe **Str. Crizantemelor Lipovei si Pastorului**, toate avand 2 benzi de circulatie.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul totalizeaza o suprafata de 60 067 mp inscrisa in CF Arad.

Folosinta actuala a parcelei studiate este Teren arabil (CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240) si curti constructii (CF 359705) Arad.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Ocuparea terenurilor a fost studiata in plansa 1.1 Studiu de cvartal.

**Tabel 3. BILANT TERITORIAL LA NIVEL DE CVARTAL**

	EXISTENT		PROPOS	
	HA	%	HA	%
<b>TOTAL SUPRAFATA LUATA IN CALCUL</b>	<b>34.77</b>	<b>100%</b>	<b>34.77</b>	<b>100%</b>
TEREN ARABIL	6.01	17.28%	0.00	0.00%
ZONA INDUSTRIALA	0.25	0.71%	0.25	0.71%
LOCUIRE INDIVIDUALA	18.14	52.17%	21.82	62.76%
LOCUIRE COLECTIVA	0.33	0.95%	0.33	0.95%
SERVICII	2.67	7.68%	3.23	9.29%
SPATII VERZI	2.14	6.15%	2.66	7.65%
CIRCULATII SI DOTARI AUTO	5.24	15.06%	6.68	19.64%
NUMAR LOCUINTE INDIVIDUALE LOCUITE	208		387	
NUMAR LOCUINTE INDIVIDUALE NELOCUIE	2		2	
NUMAR LOCUINTE COLECTIVE LOCUITE	0		0	
NUMAR LOCUINTE COLECTIVE NELOCUIE	6		6	
NUMAR APROXIMATIV LOCUITORI	520		768	
ZONA SPATIU VERDE / LOCUITOR (MP)	41.09		27.38	

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumuri nemodernizate;
- lipseesc dotarile edilitare pe teren: alimentare cu apa, canalizare, gaz, telefonie;
- terenul nu dispune de strazi de acces care sa poata sustine dezvoltarea dorita de catre beneficiar;
- nu exista spatii verzi amenajate pe teren;
- nu exista reglementari urbanistice privind comert, servicii si locuire.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

### Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:



## **SC POWER ON SOLUTIONS SRL**

- Strada Podgoriei, strada de acces are un profil ingust de aproximativ 6.00 m, cu o zona critica unde se reduce la 4.3m, cu zona carosabila de 4.00m
- Strada Amurgului este partial folosita ca livada.
- Strada Lamaitei este neasfaltata, inierbata, plina de deseuri vegetale, deseuri voluminoase, moloz, pasari de curte.

### Alimentare cu apa și canalizare

Zona, in asamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, termica, telefonie, gaz. Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si partiala in interiorul parcelei. Din această cauza trebuie analizata intreaga suprafata pentru a completa amplasamentul studiat cu utilitatile necesare din punct de vedere edilitar.

### Alimentarea cu gaze naturale

Terenul studiat nu beneficiaza de aductiune de gaze naturale, dar in zona exista si aceasta utilitate.

### Alimentarea cu energie electrica

In ce priveste S.C. Enel Distributie BANAT S.A., amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica, lucru ce este aratat printr-un aviz din partea institutiei.

In prezent terenul reglementat nu beneficiaza de bransament electric, dar de asemenea, in zona studiata se regasesc si retele electrice.

### Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de retele vizibile de retele de telefonizare si nu este conectat in prezent la servicii de telefonie.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata are categoria de folosinta Arabil. Conditile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

Amplasamentul studiat intra in zona de protectie a Căii Ferate cu care se invecineaza pe limita Nordica, fata de care se impune o distanta de siguranta de 20 m si o zona de protectie de 100 m.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit si spatii complementare ale zonei de locuit. Aceasta dezvoltare se doreste a se realiza la standarde ridicate pentru a acoperi cererea de locuinte de categorie medie. In principiu, se doreste dotarea zonei reglementate cu functiuni care sa deserveasca cartierul propus dar care sa asigure la nivel macro necesitatea intregii zone studiate completand infrastructura zonei, dotarile de parcuri si zone verzi amenajate pentru intreaga comunitate. Parcela C.F. 359705 are in prezent edificate 3 corpuri



de cladire: o acasa in regim de inaltime Parter cu Suprafata Construita =78, si doua anexe cu regim de inaltime Parter si suprafete de 60 mp si respectiv 20 mp toate construite in anul 1958, toate cele 3 cladiri se doresc a fi demolate pentru realizarea drumului de acces spre investitia amplasata pe C.F.307518, C.F. 317853, C.F. 311087, C.F. 323240 Arad.

Prin Avizul de Oportunitate nr 16 din 4 05 2022 – eliberat de Primaria Municipiului Arad se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea prevederilor propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a-II-a. Prin acest document se stabileste reglementarea comuna a celor doua investitii generate de CU 795 din 23.04.2021 si de CU 1570 din 11.08.2021 ca intr-o singura documentatie sub denumirea:

**PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10.**

**Tabel 4. CAPACITATI PRECONIZATE**

	(mp)
Suprafete construite	18102
Suprafete pavate	25744
Suprafete de zona verde	4284
Total parcele private rezultate	48130

Numar unitati locative	179
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	29469
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	8948
Numar parcaje preconizat	510

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic a functiunilor de locuire, servicii, comert si dotari. Aceasta zona cu destinatie de Locuire ce se afla in cartierul Micalaca, dispune de o structura urbana consolidata dar in acelasi timp duce lipsa de densitate, de functiuni complementare locuirii si de zone verzi amenajate (teren viran).

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate iar propunerile s-au concentrate asupra:





## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- CIRCULAȚIEI MAJORE DIN TERITORIU (accesibilitate, profile stradale)
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ;
- RELATIA CU FONDUL CONSTRUIT EXISTENT (regim de înălțime, și retrageri)

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriu, funcțiunile propuse fiind: ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE SI INSIRUITE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII/DOTARI/COMERT).

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

Destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.

- Conform PUG Arad aprobat prin HCL 502/2018 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Arad in cadrul zonei de locuinte, servicii si dotari aferente locuirii.
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Arad, terenul de fata este inclus in UTR 28, LMr28c (subzona predominant rezidentiala)

#### Utilizari permise

- se vor autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladiri existente
- se va autoriza constructia cladirilor de locuinte, executia constructiilor cu functiuni complementare zonelor de locuit (spatii comerciale si prestari servicii)

#### **Conform Propuneri urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014:**

Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se afla in subzona L1d 'Subzona de dezvoltare a locuintelor individuale' si se învecineaza la:

- Vest si la Sud cu terenuri proprietate privata edificate cu case unifamiliale in regim de inaltime P si P+1E;
- la Nord cu o zona industriala, circulatii rutiere str. Pescarilor si circulatii CFR;
- pe latura Estica terenul studiat se invecineaza cu str. Lamaitei, strada neasfaltata.

**CF 359705 Arad** Are edificat o casa Parter in suprafata de 78 mp si doua Anexe Parter de 60 mp si respectiv 20 mp ce se propun a fi demolate.

**CF 307518, CF 317853, CF 311087, CF 323240 Arad** sunt libere de constructii.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiata este cel de proprietate privata.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren construibil, situat în intravilanul municipiului Arad, cartier Micalaca. Modul de organizare a cartierului Micalaca istoric incadrat in 1930 la categoria de comuna de sine statatoare are un tesut urban rural (case individuale cu gradini agrare) beneficiaza in



prezent de trama stradala si facilitati urbane si are potentialul de a se ridica la standardele de locuire Europene.

Funcțiunea propusa prin prezentul PUZ valorifica potențialul de dezvoltare și atractivitatea terenului.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

a. Conform **CU 1570 din 11.08.2021** se va realiza un acces nou dinspre strada Pastorului, prin convertirea parcelei CF 359705 Arad, avand categoria de Curti Constructii in drum de acces (categoria circulatii auto si pietonale). Noul drum creat prezentat in **"PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10"** va lega investitia de str. Pastorului, asigurand traficul intre str. Lamaitei si str. Pastorului ce scurteaza distantele strabatute de masinile ce vor sa tranziteze zona. Aceasta noua legatura de trafic va imbunatati circulatia in zona si va permite dezvoltarea zonei de locuinte pe parcelele **CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD**.

Prin crearea unei strazi noi se vor imbunatati retelele edilitare din zona. Municipiul Arad va intra in posesia unei strazi noi cu circulatie in ambele sensuri, cu profil de 12.00 m. Strada va fi impartita in doua tronsoane cu profile stradale diferite, o portiune va avea 7 m latime carosabil, zona verde, trotuar de 1.7 m pe o parte a carosabilului si zona verde de protectie de 1 m intre partea carosabila si trotuar, iar al doilea tronson va avea 7 m latime carosabil, zona verde, trotuare de 1.25 m. Strada va fi echipata tehnico-edilitar (inclusiv retelele subterane, care sa poata prelua nevoile noii investitii dar si iluminat public, zone verzi, accese si asfaltare carosabil). Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa conform Plan de Actiune (cu acces din strada Pastorului, nr.10), definita in plan de Parcelele 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 si 140. Extinderile se vor realiza pe tronsoane, in 8 etape aferente celor 8 parcele CF rezultate in urma aprobarii prezentului Reglamente.

b. **Strada Podgoriei:** se cedeaza catre domeniul public drumul de exploatare avand profil de 4m aflat in prelungirea actualei strazi. Aceasta va deveni o zona publica urmand a fi realizata din fonduri publice in etape de dezvoltare viitoare.

c. **Strada Lamaitei:** pe latura Estica a parcelei reglementate se va ceda teren domeniului public care sa asigure un profil de 12 m, aceasta este o zona publica urmand a fi realizata din fonduri publice.

d. **Strada Amurgului:** se preconizeaza asfaltarea acesteia (avand un profil de 12 m) si realizarea intersectiei cu str. Lamaitei.

Pentru asigurarea accesului la cele 110 de parcele de locuinte s-au proiectat 13 alei de acces private destinate pentru 'trafic lent'. Aceste cai de acces vor avea caracter privat fiind in proprietatea locatarilor pe care ii deserveste. Din cadrul aleii private se va crea acces pe cate o platforma de parcare aferente fiecărei locuinte dimensionata pentru minim un autoturism.



Pentru parcelele 10, 13, 18, 19, 27, 28, 36, 37, 45, 46, 54, 58, 62, 76, 77, 80, 94, 96, 102, 111, 113, 116, 117, 122 accesul pietonal se va realiza pe latuara scurta a parcelei.

Se va defini aleea aferenta lotului 63 astfel: cale de circulatie cu regim juridic privat deschis accesibilitatii publice in vederea completarii tramei stradale locale. Astfel calea de acces publica definita de loturile 138 si 139 va avea un traseu cu sens unic ce se continua pe lotul 63.

Locurile de parcare necesare dezvoltării propuse pe terenul studiat se vor asigura pe proprietatea privată prin parcare la sol. Numarul de parcare amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislatia specifica, dar nu mai puțin de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa pentru zona de locuire, iar pentru funcțiunile complementare și servicii se vor realiza parcaje la sol, în funcție de specificul functiunii. Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regula, în parcare din incinta parcelelor. Parcajele și drumurile de incintă au fost proiectate conform Normativului P132-1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane".

Se vor asigura un total de 510 locuri de parcare: 269 locuri pentru cele 179 de locuinte individuale (1.5 locuri / unitate locativa) si 241 de locuri de parcare pentru functiunea de servicii conform caracteristicilor si functiunii imobilelor (HGR 525/1996 rep).

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit.
- asigurarea accesului in zona studziata;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan, apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

#### Tabel 5. TABEL LOTURI

CU 1570 din 11.08.2021

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
141	28	spatiu verde	-	-	-
142	50	spatiu verde	-	-	-
143	50	spatiu verde	-	-	-
140	1326	drum	-	-	-





## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### CU 795 din 23.04.2021

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT
1	1000	servicii	S/D+P+1E+M/Er	60%
127	4612	servicii	S/D+P+1E+M/Er	60%
3, 5, 7, 13, 15, 22, 24, 31, 33, 40, 42, 49, 51, 62, 65, 67, 109, 112, 69-72, 74-82, 85-92, 94-100, 102, 108, 64, 110-111, 68, 113-120, 122-126	36836	locuiri individuale	S/D+P+1E+M/Er	40%
128	564	spatiu verde	-	-
2	274	spatiu verde	-	-
129*130	3446	spatiu verde	-	-
131-137	3837	drum	-	-
138-139	2362	drum	-	-
6,14,23,32,41,50,63,73, 84,83,93,101,68,121	5682	alei private	-	-

### PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)

Se propune divizarea terenului in 139 loturi. Din care:

**1. Zona locuire "L":** loturile 3-...5, 7-...13, 15-...22, 24-...31, 33-...40, 42-...49, 51-...62, 109, 65-...67, 112, 69-...72, 74-...82, 85-...92, 94-...100, 102-...108, 64, 110-...111, 113-...120, 122-...126- locuinte individuale (max 2 unitati locative/parcela) amplasate izolat, cuplat sau insiruit. **POT 40%, CUT 1.2, Regim de inaltime S/D+P+1E+Er/M, H cornisa +9.00 (de la cota trotuarului), H max +10.50 (de la cota trotuarului).** Fiecare lot are asigurat accesul auto, garajul si/sau loc de stationare in interiorul lotului. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.1.5 locuri de parcare / unitate locativa). Zona verde in cadrul parcelei - 35% conform HCL Arad 572/2022.

Se accepta posibilitatea realizarii unei singure subimpartiri topografice a parcelelor de locuire cu suprafete mai mari sau egale cu 300 mp, generand doua parcele cu front minim 8m care sa respecte HGR 525/1996 Art 30, adecvate construirii de locuinte insiruite cu conditia proiectarii corelate si prevederii de fundatii distincte pentru cele doua unitati de locuire cu respectarea codului civil in ceea ce priveste retragerea fata de limita de proprietate.

Se accepta unificarea a doua sau mai multor parcele alaturate destinate locuirii in vederea realizarii de locuinte insiruite. Se vor pastra reglementarile prevazute in Plansa 02 Reglementari Urbanistice Zonificare, iar numarul de unitati locative nu va depasi numarul insumat de locuinte prevazute pe parcelele propuse spre unificare cu respectarea codului civil in ceea ce priveste retragerea fata de limita de proprietate.



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

### Utilizari permise

- locuinte

- este permisa dezmembrarea unui lot pentru a genera doua parcele care sa respecte fiecare HGR 525/1996 Art 30 normele aferente pentru 'cladiri insiruite'.

**2. Zona servicii compatibile cu functiunea de locuire "IS":** loturile 1 si 127, POT 60%, CUT 1.5, Regim de inaltime S/D+P+1E+Er/M, H cornisa +9.00 (de la cota trotuarului), H max +10.50 (de la cota trotuarului). Se va asigura un numar de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (HGR 525/1996 rep). Zona verde in cadrul parcelei – in functie de functiunea propusa conform HCL Arad 572/2022.

### Utilizari permise

- servicii publice și terțiare compatibile cu functiunea rezidentiala (Functiuni din categoria Invatamant si cercetare (gradinita, scoala, afterschool, etc.), Functiuni de Sanatate si asistenta sociala (centru social, centru de zi pentru varstnici, azil de batrani, etc.), Functiuni de cult (Centru pastoral misionar, lacas de cult), Functiuni de cultura ( Centru cultural); Functiuni de administrarea afacerilor (sedii societati comerciale, cladiri de birouri), Functiuni financiar bancare (filiala de banca, societati de asigurari, etc.), Functiuni terțiare ( Comert, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.), Functiuni sportive (teren de sport, agrement, sala de sport, etc.);

-Loturile create vor avea posibilitatea de subparcelare fara a permite depasirea suprafetei construite impusa prin POT aferent intregii parcele, pastrand reglementarile si zonele de implantare prin propuse prezenta documentatie.

**3. Cai de comunicatie "C 1":** loturile 6, 14, 23, 32, 41, 50, 63, 73, 83, 84, 93, 101, 68, 121– alee acces cu caracter privat

### Utilizari permise

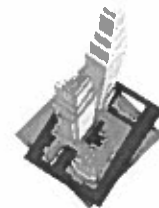
- dotari adresate proprietarilor: accese pietonale accese carosabile, parcaje, anexe, spatii colectare deseuri, echipamente tehnico-edilitare, sistem control acces, paznic, camere video.

**4. Cai de comunicatie "C 2":** loturile 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139: drumuri de acces publice se vor ceda catre domeniul public. Realizarea de drum public de acces care sa deserveasca functiunile propuse conform normelor in vigoare;

### Utilizari permise

- dotari de interes public necesare: accese pietonale, accese carosabile, parcaje, retele tehnico-edilitare si constructiile aferente.

- se permite alipirea a 2 sau mai multe parcele de drum in cazul in care se doreste dezvoltarea mai multor sectiuni de drum simultan, pentru o proiectare corelata si unitara.



5. Zona verde "SP": loturile 2, 128, 129, 130: zone verzi amenajate, plantatii de protectie, loc de joaca;

Utilizari permise

- spatii verzi amenajate.

**PUZ cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10**

Se propune divizarea terenului in 4 loturi. Din care:

1. Cai de comunicatie "C 2": lotul 140: drum de acces public se va ceda catre domeniul public. Realizarea de drum public de acces care sa deserveasca functiunile propuse conform normelor in vigoare;

Utilizari permise

- dotari de interes public necesare: accese pietonale, accese carosabile, parcaje, retele tehnico-edilitare si constructiile aferente.

2. Zona verde "SP": loturile 141, 142, 143: zone verzi amenajate, plantatii de protectie, loc de joaca;

Utilizari permise

- spatii verzi amenajate.

**Tabel 6. BILANT TERITORIAL PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**

Zona functionala	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	58613	58613	100.00%
Teren Agricol	58613	0	0.00
Locuire Individuala	0	36836	62.85%
Servicii	0	5612	9.57%
Circulatii	0	11881	20.27%
Spatii verzi publice	0	4284	7.31%

**Tabel 7. BILANT TERITORIAL PUZ schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10**

Zona functionala	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	1454	1454	100.00%
Locuire Individuala	1454	0	0.00%
Circulatii publice	0	1326	91.16%
Spatii verzi publice	0	129	8.84%





### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitatile se vor amplasa preponderent subteran. Cladirile se vor racorda corespunzator la retelele edilitare din zona. Racordurile existente se vor reface conform necesitatilor de utilizare.

Evacuarea deseurilor se va face prin contract cu operatorul de salubritate din zona si se vor amenaja locuri speciale pentru depozitarea temporara si colectarea selectiva a deseurilor conform legislatiei in vigoare.

#### Alimentarea cu apa

Apa potabila necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer si pentru instalatia de stingere incendiu cu hidranti exteriori.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apa aflata la vest de zona studiata, pe strada Pastorului, prin intermediul unui camin de vane de concesiune nou propus, în concordanță si cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. În interiorul parcelei studiate, pe drumurile noi amenajate, apartinand doemeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apa potabila în sistem inelar alimentat de la rețeaua existenta prin intermediul a doua caonducte din teava de PEID, PE100, PN6 bar, Ø125 mm, montate îngropat, fiind respectata adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77.

Pe rețeaua propusa de alimentare cu apa vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare.

Diametrul propus tine cont de cerintele minime ale Normativului P118/2-2013, astfel incat pe rețeaua propusa sa se poata amplasa hidranti exteriori pentru stingerea incendiilor, astfel:

Art. 6.4. Conducele pe care se amplasează hidranții de incendiu exteriori au următoarele diametre minime:

a) 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare constructie în parte, în functie si de punctul de vedere/solutia tehnica propusa de Companiei de Apa.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țeavă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.



Apa calda menajera necesara fiecarei constructii in parte, se va prepara individual, prin intermediul unor centrale murale cu functionare cu gaz si/sau prin intermediul unor boilere termoelectrice cu capacitatea de stocare de 150litri, echipate cu 1 serpentina conectata la un panouri solare si cu o rezistenta electrica cu capacitatea de 3kW.

#### BREVIAR DE CALCUL - ALIMENTARE CU APA

Numarul de persoane estimat:

-cladiri de locuit: 955 persoane

-cladiri de comert: 4 x 20 persoane = 800 persoane

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000$  (mc/zi)

$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu}$  (mc/zi)

$Q_{maxim\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{nr.\ ore\ functionar\ e}$  (mc/h)

$n_s$  = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

-spatii de locuit: 955 persoane x 170 litri = 162350 litri

-spatii comert: 80 persoane x 20 litri = 1600 litri

$K_p$  = coeficient de pierderi= 1,1

$K_{zi}$  = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35

$K_o$  = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

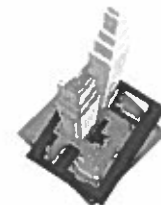
$Q_{zi\ mediu} = 1,1 \times (162350 + 1600) / 1000 = 164$  mc/zi

$Q_{zi\ maxim} = 1,35 \times 164 = 221$  mc/zi

$Q_{maxim\ orar} = (221 \times 3) / 24 = 27,6$  (mc/h) = 7,6 l/s

#### Canalizare menajera

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



## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Apa uzata menajera va fi preluata prin extinderea rețelei existente de canalizare menajera aflata la vest de zona studiata, pe strada Pastorului, prin intermediul unui camin de racord nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Extinderea de rețea se va realiza prin intermediul a doua conducte de PVC-KG D.250mm, dimensionata pentru a prelua apa uzata menajera de la fiecare parcela propusa.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare constructie in parte, in functie si de punctul de vedere/solutia tehnica propusa de Compania de Apa.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior. Conducele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

### BREVIAR DE CALCUL – CANALIZARE MENAJERA

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer.

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$$Q_{uz\ zimed} = 0,9 \times Q_{zimed} = 147 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,9 \times Q_{zimax} = 200 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 0,9 \times Q_{orarmax} = 25 \text{ (mc/h)} = 7 \text{ l/s}$$

### Canalizare pluviala

In zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatatilor.

Apele puviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati.

### Alimentarea cu energie electrica

In apropierea zonei studiate, exista conform avizului de amplasament LEA 20kV si LEA 0,4kV pe strada Pastorului.





## SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Se propune extinderea liniei electrice de joasa tensiune aeriene existente pana la postul de transformare aerian propus pe strada Pastorului in apropierea parcelei studiate. Se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune (LES 0,4kV) conform plansei 01ED, prin cabluri electrice montate subteran de la postul de transformare pana la firidele de bransament, amplasate la limita de proprietate a fiecarei parcele.

Pentru alimentarea cu energie electrica a incintei respectiv parcelelor propuse se propune extnderea retelelor de energie electrica existente in zona de pe str. Pastorului.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei. La fiecare 50m s-a propus cate un camin de tragere pentru cablurile subterane.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime:

-180 locuințe x 10 kW=1800kW

Zona rezidentiala cu regim de inaltime S/D+P+1E+m/Er:

-1 parcela=50kW

Iluminatul incintei: 10kW

$P_{\text{instal.}} = 1860 \text{ kW}$

$K_s = 0,50$

$P_{\text{max. abs.}} = 930 \text{ kW}$

### Retea de telecomunicatii

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Avand in vedere ca in zona exista cabluri de fibra optica, se va solicita un aviz de



principiu de la furnizorul de telecomunicatii. Branșamentul de telecomunicații se va poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

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

#### Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, rețelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiata se propune montarea unor hidranti exteriori supraterani,

Dn 80, asigurand fiecare debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autopompe si astfel, fiecare raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

#### Incalzire

Pentru prepararea agentului termic pentru incalzire, fiecare constructie va fi echipata cu o sursa proprie de incalzire (centrale cu functionare cu gaz si/sau centrale electrice).

Incalzirea propiu-zisa a spatiilor se va realiza cu ajutorul unor radiatoare din otel si/sau a unor solutii cu pardoseala radianta.

Se vor folosi radiatoare din otel, echipate cu robinet coltar retur si robinet coltar tur, cu cap termostatic pentru a da posibilitatea unui reglaj manual pentru fiecare incapere in parte.

Amplasarea centralelor termice se va face respectand prevederile cuprinse in Normativul P118 – Normativ de siguranta la foc a constructiilor, dar si prevederile Normativelor I 6, I 13, I 31 si I 33

La executia instalatiilor de incalzire se va tine cont de urmatoarele norme, normative si standarde:

- I 13 – 2015 – Normativ pentru proiectarea si executarea instalatiilor de incalzire centrala;
- Normativ I.13/1-96 – Exploatarea instalatiilor de incalzire centrală;
- C 56 – 85 – Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor constructii si a instalatiilor aferente.



- I 27 – 73 – Instrucțiuni privind criteriile și metodologia de stabilire și verificare a clasei de calitate a lucrărilor de sudură la conducte și recipiente.

- STAS 7132 – 88 – Instalații de încălzire. Măsurile de siguranță la instalațiile de încălzire centrală cu apă având temperatura maximă de 115°C.

- STAS 10702/1 – 83 – Acoperiri protectoare

- STAS 10166/1 – 77 – Pregătirea suprafețelor

- STAS 482 – 90 – Racorduri olandeze

- STAS 2553 – 79 – Robinet cu ventil dublu reglaj de colț

- STAS 3932 – 77 – Bratari pentru tevi de instalații

- STAS 478 – 80 – Nipluri

- STAS 477 – 84 – Reducție din fontă maleabilă

- STAS 1733 – 79 – Garnituri

- NRPM – Normele republicane de protecție a muncii

- Normativ P118-99 – Siguranța la foc a construcțiilor

- Legea 90/96 – Protecția Muncii

- Legea 10/95 - Calitatea lucrărilor în construcții

- Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalații tehnico-sanitare și de încălzire - 1996

- Normativ C56-85 – Verificarea calității lucrărilor de construcții și instalații aferente

- Normativ C125 – Proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri.

#### Gestionare deseuri

Deseurile menajere aferente fiecărei locuințe vor fi colectate într-un loc special amenajat, conform planului de reglementări propuse, ușor accesibil de fiecare locatar dar și de operatorul de colectare a deșeurilor. Se va amenaja o cameră a deșeurilor ce va deservi între 10 și 18 unități locative (aproximativ 25 - 45 locuitori) dimensionată astfel încât să se respecte legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică și Regulamentul propriu de Organizarea și funcționare –





prezentat strict pentru Activitatile de colectare si transport – al serviciului public de salubritate al “Asociatiei de dezvoltare intercomunitara Sistem Integrat de Gestionare a Deseurilor judetul Arad”.

Dimensionarea capacitatii pubelelor se va face conform articolului 17 din Regulamentul propriu de Organizarea si functionare – prezentat strict pentru Activitatile de colectare si transport – al serviciului public de salubritate al “Asociatiei de dezvoltare intercomunitara Sistem Integrat de Gestionare a Deseurilor judetul Arad”:

- deseuri de hartie si carton – in puncte de colectare, in eurocontainere de 1.1 mc (de culoare albastra) la 250 locuitori;
- deseuri de plastic si metal – in puncte de colectare, in eurocontainere de 1.1 mc (de culoare galbena) la 250 locuitori;
- deseuri de sticla – indiferent de culoarea sticlei – in puncte de colectare, in eurocontainere de 1.1 mc (de culoare verde) la 1500 locuitori;
- deseuri biodegradabile - in puncte de colectare, in eurocontainere de 1.1 mc la 250 locuitori;
- deseuri reziduale – in puncte de colectare, in eurocontainere de 1.1 mc la 250 locuitori.

Camera deseurilor va fi o constructie anexata aleilor private propuse, in zona de acces a acestora. Se va respecta ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ce presupune “Amenajarea de încăperi sau platforme impermeabilizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor solide, racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate la necesitate, precum și pentru spălarea și dezinfectia recipientelor.”

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei “pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale vor fi amplasate în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;”

### **3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

Proiectul se incadreaza in categoria ‘Proiecte de dezvoltare Urbana’ si nu apartine niciunei zone de protectie a faunei sau florei, iar punerea lui in practica se va reglementa de care Agentia pentru Protectia Mediului. Terenul se va curata pentru a permite amenajarea si plantarea spatiilor verzi. Se vor lua masuri de protejare a mediului pe timpul desfasurarii santierelor de construire a cladirilor si amenajare a acceselor.

De asemenea aduce imbunatatiri bilantului teritorial al functiunilor de pe intreg cvartalul, creste procentul de zona de servicii si spatii verzi, iar in urma propunerii se respecta Legea 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi urbane ce propune asigurarea unei suprafete de 27.48 mp de spatiu verde / cap de locuitor, la nivelul intregului cvartal.



In zona studiata nu au fost identificate potientiale riscuri naturale.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

**Tabel 8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIMEA
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	-	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-	-	-	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE drumuri propuse (largire strada existenta)	-	-	X	6 171 mp	-317 m – prelungire Str. nou propusa -173 m – Str. Lamaitei -315 m – Str. Podgoriei
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE	-	-	-	-	-
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-	-	-	-	-
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ	-	-	-	-	-

Suprafața de 6 171 mp reprezentand drumul propus, va trece in domeniul public.

**Tabel 9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PUZ Schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr. 10**

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIMEA
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	-	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-	-	-	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE drumuri propuse (largire strada existenta)	-	-	X	1 326 mp	108 m – strada nou propusa cu acces din Str. Pastorului nr. 10
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ	-	-	-	-	-



SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE	-	-	-	-	-
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-	-	-	-	-
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ	-	-	-	-	-

Suprafața de 1 326 mp reprezentand drumul propus, va trece in domeniul public.

#### Categorii de costuri

Pentru buna functionare a investitiei dar si pentru cresterea calitatii urbane in zona studiata se prevede cedarea catre domeniul public a unei suprafete totale de **11 910 mp** constand in drumuri si zone verzi dupa cum urmeaza:

- **PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) cedeaza catre domeniul public 10 483 mp (din care 6 199 mp drum si 4 284 mp zona verde)**
- **PUZ schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10 cedeaza catre domeniul public 1 454 mp (din care 1 326 mp drum si 128 mp zona verde)**
- Suprafata de 1 326 mp de strada se va realiza de catre investitor, urmand a fi cedata catre Municipiul Arad. Strada cu profil de 12.00 m va avea 7 m latime carosabil, zona verde, trotuar de 1.7 m pe o parte a carosabilului. Strada va fi echipata tehnico-edilitar (inclusiv retelele subterane, care sa poata prelua nevoile noii investitii dar si iluminat public, zone verzi, accese si asfaltare carosabil). Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa pe teren CF 359705 conform Plan de Actiune (cu acces din strada Pastorului, nr.10), definita in plan de Parcela 140.
- Suprafata de 3 837 mp de strada se va realiza de catre investitor, urmand a fi cedata catre Municipiul Arad. Strada cu profil de 12.00 m va avea 7 m latime carosabil, zona verde, trotuare de 1.25 m. Strada va fi echipata tehnico-edilitar (inclusiv retelele subterane, care sa poata prelua nevoile noii investitii dar si iluminat public, zone verzi, accese si asfaltare carosabil). Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa pe teren CF 307518, CF 317853 conform Plan de Actiune (cu acces din strada Pastorului, nr.10), definita in plan de Parcela 131, 132, 133, 134, 135, 136 si 137.





- Suprafata de teren de 2 362 mp, definita in plan de parcelele 138 si 139 dedicata completarii profilului stradal de 12m aferent str. Lamaitei si drumul de exploatare ce margineste parcela studiata la Sud va intra in proprietate publica si se va realiza la initiativa Municipality;

**Tabel 10. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**

PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI PUZ		
	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	58613	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	10483	17.89
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	48130	82.11

**Tabel 11. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI PUZ schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10**

PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI DRUM		
	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	1454	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	1454	100.00
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	0	0.00

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE

Funcțiunea de locuinte insiruite cu posibilitate de realizare de locuinte cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp cu funcțiuni complementare propusa nu este deranjanta pentru vecinatatile din zona, nu reprezinta factor poluant si se relationeaza la zona de case de pe strazile Podgoriei, Pastorului, Amurgului, Lamaitei.



Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia Unitatii Administrativ Teritoriale nr. 28 si este prezentata ca avand functiune de locuire. Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii unei zone de locuinte individuale, izolate, cuplate si insiruite, servicii si dotari relationata la cartierul Micalaca a Municipiului Arad.

In aceasta zona potentialul dezvoltarii unei zone de locuire, comert, servicii si dotari in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit din prezent.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, editare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza in zona si ca investitia propusa este oportuna dezvoltarii zonei si a orasului Arad.

Specialist atestat RUR

Arh. Jivan Marius



Intocmit,

Arh. Stancu Ispas Ioana



# PLAN URBANISTIC ZONAL

**Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari impreuna cu**

**Schimbare destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr.10 in vederea corelarii cu P.U.Z. "Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF 317853 Arad, CF 307518 Arad, CF 323240 Arad, CF 311087 Arad**

*S. teren=58 613 mp apartinand S.C. ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE,*

*S. teren= 1 454 mp apartinand TRIF RAUL CIPRIAN si TRIF FULVIA OLIMPIA*

*Mun.Arad, cartier Micalaca, județul Arad, C.F.307518, C.F. 317853, C.F. 311087, C.F. 323240, C.F. 359705*

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### Aferent P.U.Z.

**Reglementări zonă rezidențială – locuinte de tip izolat, cuplat, insiruite, cu functiuni complementare**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate prin:

Documentatia aferenta CU 795 din 23.04.2021 are ca obiect „Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari” In vederea realizarii în intravilanul localitatii Arad, in partea Estica a localitatii, pe strada Podgoriei a unei zone destinate constructiei de locuinte.

Amplasament: C.F.307518, C.F. 317853, C.F. 311087, C.F. 323240, proprietar S.C. ECOSYSTEME, PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE

Documentatia aferenta CU 1570 din 11.08.2021 are ca obiect demolarea constructiilor existente pe teren si realizarea accesului necesar folosirii in parametrii optimi ai dezvoltarii planificate „Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari”

Amplasament C.F. 359705, proprietari TRIF RAUL CIPRIAN si TRIF FULVIA OLIMPIA.



Se va tine cont de continuitatea strazilor adiacente si se vor respecta zonele de restrictii datorate retelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradala majora;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare.

Limita zonei studiate este figurată în planșa "1.1 STUDIU DE CVARTAL". Suprafața zonei studiate este de 34.77 ha. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa "02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE"; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale reglementare (60 067 mp din care 58 613 mp PUZ Intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent în vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Arad Locuințe colective, zona comert, servicii si dotari si 1 454 mp PUZ Schimbare destinatie din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr.10 în vederea corelarii cu P.U.Z. "Locuințe colective, zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF 317853 Arad, CF 307518 Arad, CF 323240 Arad, CF 311087 Arad), eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe si servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40% pentru zona de locuire si 60% pentru zona de servicii.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul municipiului Arad.

## **PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

### **CONTINUTUL REGULAMENTULUI**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – utilizări interzise temporar

art. 7 – Utilizari interzise permanent

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de S.N.C.F.R.

art. 12 – amplasarea față de aeroporturi

art 13 – amplasarea față de spațiile de colectare deșeuri

art. 14 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 15 – amplasarea față de aliniament

art. 16 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la:

art. 17 – accese carosabile

art. 18 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 19 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 20 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 21 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 22 – parcelare

art. 23 – regimul maxim de înălțime

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

art. 25 - coeficientul de utilizare a terenului

art. 26 – aspectul exterior al construcțiilor

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

art. 27 – parcaje

art. 28 – spații verzi

art. 29 – împrejurimi

## **CAP. 1 - GENERALITĂȚI**

---

### **Art.1. Tipurile de subzone funcționale**

Zona in care va fi amplasata investitia este destinata locuintelor individuale, urbane, cu regim de inaltime de max. P+1E+Er/M.

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

Funcțiunea dominanta a zonei este cea de locuire, cu locuinte si servicii publice.

### **Art. 3. Funcțiunile complementare**

- servicii publice si tertiare compatibile cu funcțiunea rezidentiala;
- echipare tehnico-edilitara;
- zone verzi amenajate.

## **CAP. 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

### **Art. 4. Utilizări permise**

-locuinte individuale (max 2 unitati locative/ parcela) amplasate izolat, cuplat sau insiruit;

-se accepta realizarea unei singure subimpartiri topografice a parcelelor de locuire cu suprafete mai mari sau egale cu 300 mp, generand doua parcele cu front minim 8m care sa respecte HGR 525/1996 Art 30, adecvate construirii de locuinte insiruite cu conditia proiectarii corelate si prevederii de fundatii distincte pentru cele doua unitati de locuire.

-se accepta unificarea a doua sau mai multor parcele alaturate destinate locuirii in vederea realizarii de locuinte insiruite. Se vor pastra reglementarile prevazute in Plansa 02 Reglementari Urbanistice Zonificare, iar numarul de unitati locative nu va depasi numarul insumat de locuinte prevazute pe parcelele propuse spre unificare.

-servicii publice și tertiare compatibile cu funcțiunea rezidentiala (Funcțiuni din categoria Invatamant si cercetare (gradinita, scoala, afterschool, etc.), Funcțiuni de Sanatate si asistenta sociala (centru social, centru de zi pentru varstnici, azil de batrani, etc.), Funcțiuni de cult (Centru pastoral misionar, lacas de cult), Funcțiuni de cultura ( Centru cultural); Funcțiuni de administrarea afacerilor (sedii societati comerciale, cladiri de birouri), Funcțiuni financiar bancare (filiala de banca, societati de asigurari, etc.), Funcțiuni tertiare ( Comert, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.), Funcțiuni sportive (teren de sport, agrement, sala de sport, etc.);



- este permisa dezmembrarea loturilor 1 si 127 (cu functiunea de servicii compatibile cu functiunea de locuire) cu respectarea indicilor si retragerilor parcelei de baza, construirea se va face conform legislatiei in vigoare.

- retele tehnico-edilitare si constructiile aferente;

- dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje, anexe, sistem control acces, paznic, camere video, camere de colectare deseuri.

- spatii verzi amenajate.

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

-Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora atat subteran cat si suprateran sau in afara spatiului public.

-Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii: sa fie din aceeasi categorie formala cu cladirile principale.

-Toate constructiile, si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluentă si siguranta. Accese carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor tehnice specifice.

#### **Art. 6. Utilizari interzise temporar**

Pana la asigurarea echiparii edilitare prin racord sau extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica, suprafetele destinate cladirilor de locuit sunt supuse interdictiei temporare de construire.

Se instituie interdictie de construire pe parcelele 51-58 si 77-84 pana la alipirea parcelelor perechi 51-55, 52-56, 53-57, 54-58, 77-80, 78-81, 79-82, 83-84.

#### **Art. 7. Utilizari interzise permanent**

- Depozitare de materiale re folosibile;

- Activitati de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hala de productie, atelier, laborator etc), activitati complementare (administrative, de depozitare, de distributie si desfacere, de cercetare / proiectare, intreprinderi mici si mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activitati conexe –(administrative, de depozitare, etc), parc de activitati, baza logistica, autobaza, terminal de marfuri.

- Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioscuri, umbrare, etc.

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.

### **CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

---

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1,5 ore pe zi.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea retragerilor.

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

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

-parcaje, garaje

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

##### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile**

Nu este cazul.

##### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.**

Este impusă o retragere de 20 m a zonei de implementare a construcțiilor față de infrastructura feroviara existentă pe latura de Nord. Această retragere reprezintă zona de siguranță. Distanța de la

calea ferata si pana la limita de proprietate este de 10 m. Limita de protectie a infrastructurii feroviare reprezinta o distanta de 100 m.

#### Distante

-Distanta intre zona de implementare propusa si infrastructura feroviara existenta: 20 m

-Distanta intre cale ferata si limita de proprietate: 10 m

-Limita de protectie: 100 m

Masuri de siguranta a circulatiei feroviare privind lucrul in zona caii ferate electrificate – nu este cazul.

Intre zona de implementare propusa si structura feroviara existenta se propune o amenajare peisagistica fara ca aceasta sa impiedice vizibilitatea liniei si a eventualelor semnale feroviare.

Nu se propun subtraversari sau lucrari tehnico edilitare in zona de siguranta a caii ferate.

Pentru parcelele 112, 69-108, 64, 110-111, 68, 113-127, 131, 132, 133 se va obtine ulterior avizul SNCFR, restul parcelelor fiind in afara zonei de protectie/siguranta.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Se va tine cont de Autoritatea Aeronautica Civila.

#### **Art 13. Amplasarea față de spațiile de colectare deșeuri**

Se va tine cont de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Nu se permite amplasarea locuintelor la o distanta mai mica de 5m fata de spatiile de colectare deseuri inchise in camere special prevazute.

Nu se permite amplasarea ferestrelor pe fatadele dinspre spatiile de colectare deseuri.

#### **Art. 14. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

#### **Art. 15. Amplasarea față de aliniament**

**a) Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor publice** (limita domeniului public si cel privat):

Se va face respectand regulamentul propus in planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE atat pentru cladiri individuale, izolate, cuplate, insiruite cat si pentru cladirile destinate serviciilor. Cladirile propuse vor fi retrase la cel putin 2.00 m fata de aliniamentul stradal al strazilor publice.

**b) Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul aleilor private** (parcelele de acces 6, 14, 23, 32, 41, 50, 63, 73, 83, 84, 93, 101, 68, 121):



Cladirile individuale, izolate cuplate, insiruite se vor aseza cu o retragere de minim 0.5 m masurata incepand de la limita de proprietate.

Nivelele superioare (etaj 1 si mansarda) vor putea iesi in consola fara a depasi limita de proprietate.

#### **Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei**

a) ***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:***

Construcțiile propuse vor fi amplasate respectand Codul Civil. In conditiile corelarii a doua sau mai multe parcele se admite alipirea pe calcan a constructiilor.

Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele de proprietate, în conditiile respectarii prevederilor Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

b) ***Amplasarea construcțiilor față de limita posterioara a parcelelor va respecta următoarele condiții:***

Se vor respecta retragerile din plansa de reglementari atat pentru cladiri individuale de tip izolat, cuplat, insiruit cat si pentru cladirile cu destinatie de servicii.

Pentru cladiri individuale de tip izolat, cuplat, insiruit amplasarea construcțiilor față de limita posterioara a parcelei se va face cu o retragere între 4 m și 7 m.

Anexele gospodaresti (terase acoperite, chioscuri, barbeque, piscine, magazii, unelte gradina, biciclete, etc.) se vor putea amplasa pe limita de proprietate atat catre aleile private cat si catre strada publica cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00m la cornisa si cu acordul vecinului direct afectat, si de asemenea sa se integreze in frontul construit.

c) ***Amplasarea construcțiilor unele fata de altele pe aceeași parcela va respecta următoarele condiții:***

Se va respecta plansa "02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE" si prevederile Codului Civil.

In cadrul unui lot destinat locuirii, locuintele se pot aseza izolat, sau cuplat;

In cazul parcelelor destinate functiunii de locuire amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare precum si a distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu si cu respectarea conditiilor minime de insorire. Pentru regim de inaltime S/D+P+1E+Er/M (H cornisa – 9m), se va respecta retragerea de Hcornisa/2 între cladiri aflate pe aceeași parcela. In cazul in care se propun distante între cladiri mai mici decât cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, acestea vor fi definitivare in etapa de autorizare, pe baza unui studiu de insorire.

In cazul parcelelor destinate functiunii de servicii se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare precum si a distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu si cu respectarea conditiilor minime de insorire, coroborat cu prevederile specifice functiunilor ce se vor proiecta in faza de Autorizare a Constructiilor; Se va respecta retragerea de Hcornisa/2 intre cladiri aflate pe aceeaasi parcela.

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

#### **Art. 17. Accese carosabile**

Accesul auto in zona se va realiza de pe Strada Podgoriei, Strada Amurg, Strada Lamaitei. In ceea ce priveste Strada Lamaitei pe latura Estica a zonei reglementate se propune cedarea de teren catre domeniul public pentru intregirea profilului stradal de 12 m aferent Strazii Lamaitei. Prolungirea Strazii Podgoriei se pastreaza ca zona de acces cu profil de 4 m. Aceste strazi fiind zone publice cad in datoria Municipality a fi aduse la standarde actuale.

De asemenea pentru imbunatatirea accesului in zona se va realiza o strada nou propusa pe teren CF 359705 (cu acces din strada Pastorului, nr.10). Strada propusa va avea circulatie in ambele sensuri, cu profil de 12 m. Strada va avea 7.00 m latime carosabil, zona verde, trotuar de 1.70 m pe o parte a carosabilului si zona verde de protectie intre partea carosabila si trotuar de 1 m, echipata tehnico-edililar in suprafata totala de 1 326 mp. Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa definita in plan de parcela 140.

Strada propusa pe teren CF 359705 (cu acces din strada Pastorului, nr. 10) se continua cu o strada cu profil stradal de 12.00 m, avand 7.00 m latime carosabil, zona verde, trotuare de 1.25 m, echipata tehnico-edililar. Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa definita in plan de parcelele 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137.

Extinderile se vor realiza pe tronsoane, in 8 etape aferente celor 8 parcele CF rezultate in urma aprobarii prezentului Reglament.

Se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

De-a lungul imobilului identificat prin CF 321730 Arad situat in Municipiul Arad, Strada Pastorului nr. 12 se va realiza exclusiv spatiu verde de aliniament, conform plansei "02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE".

Pe spatiul verde de aliniament sau spatiu verde de protectie se admite realizarea acceselor carosabile si pietonale la o posibila viitoare parcelare a imobilelor identificate prin CF 321730 Arad situat in Municipiul Arad, Strada Pastorului nr. 12, respectiv CF 314387 Arad situat in Municipiul Arad, Strada Pastorului nr. 8, in conformitate cu reglementarile minime referitoare la parcelare prevazute de RGU.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor;

Se va respecta HCL 100 din 28.03.2020 privind aprobarea metodologiei de eliberare a Autorizației de acces la drumul public cu realizarea de accese de minimum 3.5 m.

Pentru fiecare lot cu functiunea de locuire se prevede o alee de incinta cu caracter privat care sa asigure accesul la toate locuintele de pe parcela (parcelele de acces 6, 14, 23, 32, 41, 50, 63, 73, 83, 84, 93, 101, 68, 121). Aceasta va avea caracter de drum si se va inscrie cu drept de folosinta, fiind proprietate privata comuna a riveranilor cu care se invecineaza.

Pentru parcelele 10, 13, 18, 19, 27, 28, 36, 37, 45, 46, 54, 58, 62, 76, 77, 80, 94, 96, 102, 111, 113, 116, 117, 122 accesul pietonal se va realiza pe latuara scurta a parcelei.

Se va defini aleea aferenta lotului 63 astfel: cale de circulatie cu regim juridic privat deschis accesibilitatii publice in vederea completarii tramei stradale locale. Astfel calea de acces publica definita de loturile 138 si 139 va avea un traseu cu sens unic ce se continua pe lotul 63.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice.

#### **Art. 18. Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .**

#### **Art. 19. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă**

Autorizarea executarii construcțiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la rețelele existente de apa, instalatiile de canalizare, alimentare cu apa si de energie electrica sau in cazul în care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Se admite realizarea de bransamente pentru toate utilitatile care se vor realiza pe strada propusa prin documentatia de urbanism pe parcelele CF 359705 si CF 314387 (PPT1), respectiv apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, atat pentru imobilele C1 existente pe parcelele CF 321730 si CF 314387, cat si pentru posibilele viitoare parcele rezultate din dezmembrarea terenului inscris in CF 321730 Arad si CF 314387 Arad.

#### **Art. 20. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre dezvoltator sau beneficiar conform Plan de Actiune. Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa (cu acces din strada Pastorului, nr.10) si aleile de incinta cu caracter privat. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza subteran.



## **Art. 21. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

Retelele de apa, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrica si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a Municipiului. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a Statului, daca legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finantare, lucrarile prevazute mai sus intra in proprietatea publica. Lucrarile de racordare si bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime sau partial dupa caz, de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

## **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.**

### **Art. 22. Parcelarea**

**Zona determinata de PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile:

- suprafata minima de 200 mp si front de acces de 12 m: pentru locuintele izolate sau cuplate (se accepta casa cu doua apartamente);

-suprafata minima de 150 mp si front de acces de 8 m: pentru locuintele insiruite;

Se propune divizarea terenului in 139 loturi. Din care:

Loturile 3-...5, 7-...13, 15-...22, 24-...31, 33-...40, 42-...49, 51-...62, 109, 65-...67, 112, 69-...72, 74-...82, 85-...92, 94-...100, 102-...108, 64, 110-...111, 113-...120, 122-...126- locuinte insiruite cu posibilitate de realizare de locuinte cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp, POT 40%;

Loturile 1 si 127 – functiuni de servicii compatibile cu functiunea de locuire POT 60%;

Loturile 6, 14, 23, 32, 41, 50, 63, 73, 83, 84, 93, 101, 68, 121 – alee acces cu caracter privat;

Loturile 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 - drumuri de acces publice se vor ceda catre domeniul public;

Loturile: 2, 128, 129, 130: zone verzi;

Se accepta realizarea unei singure subimpartiri topografice a parcelelor de locuire cu suprafete mai mari sau egale cu 300 mp, generand doua parcele cu front minim 8m care sa respecte HGR 525/1996 Art 30, adecvate construirii de locuinte insiruite cu conditia proiectarii corelate si prevederii de fundatii distincte pentru cele doua unitati de locuire cu respectarea codului civil in ceea ce priveste retragerea fata de limita de proprietate.

Se accepta unificarea a doua sau mai multor parcele alaturate destinate locuirii in vederea realizarii de locuinte insiruite. Se vor pastra reglementarile prevazute in Plansa 02 Reglementari Urbanistice Zonificare, iar numarul de unitati locative nu va depasi numarul insumat de locuinte

prevazute pe parcelele propuse spre unificare cu respectarea Codului Civil in ceea ce priveste retragerea fata de limita de proprietate.

Este permisa dezmembrarea loturilor 1 si 127 (cu functiunea de servicii compatibile cu functiunea de locuire) cu respectarea indicilor si retragerilor parcelei de baza, construirea se va face conform legislatiei in vigoare si a prevederilor Codului Civil. Se va pastra distanta de  $H_{cornisa}/2$  intre cladiri.

Se instituie interdictie de construire pe parcelele 51-58 si 77-84 pana la alipirea parcelelor perechi 51-55, 52-56, 53-57, 54-58, 77-80, 78-81, 79-82, 83-84.

Se permite alipirea loturilor 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 pentru realizarea unui proiect de drum unitar.

Zona determinata de PUZ Schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10

Se propune divizarea terenului in 4 loturi. Din care:

Lotul 140: drum de acces public se va ceda catre domeniul public. Realizarea de drum public de acces care sa deserveasca functiunile propuse conform normelor in vigoare;

Lotul 141, 142, 143: zone verzi amenajate, plantatii de protectie, loc de joaca;

#### **Art. 23. Regimul maxim de inaltime**

La stabilirea inaltimei constructiilor se va avea in vedere:

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Regimul maxim de inaltime atat pentru locuire cat si pentru servicii este  $S/D+P+1E+Er/M$ , respectiv  $H_{max} +10.50$  m, iar  $H_{cornisa} +9.00$  m masurata de la cota trotuarului.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare al terenului**

**Locuire:**

POT max = 40%

**Servicii:**

POT max = 60%

#### **Art. 25. Coeficient de utilizare al terenului**

**Locuire:**

CUT max = 1.20

**Servicii:**

CUT max = 1.50

## **Art. 26. Aspectul exterior al construcțiilor**

### **a) Dispoziții generale**

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

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Pentru a determina o imagine urbană coerentă se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – culori calde, tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit, sticlă. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

### **b) Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

Pentru parcelele de colț se vor trata ambele fațade orientate către spațiile publice ca fațade principale.

### **c) Acoperișuri**

Construcțiile vor avea fie învelitori tip sarpantă - cu pantă 15° - 35°, fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la max. +9.00 m iar cota coamei va avea înălțimea maximă +10.50 m



Iluminarea spatiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor in planul acoperisului.

Invelitorile extinderilor constructiilor vor fi realizate din aceleasi materiale ca si la constructia principala, utilizand aceeasi tipologie de acoperis.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 27. Parcaje**

Autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Fiecare parcela de locuinte individuale va contine obligatoriu un garaj sau un loc de parcare ce poate fi prevazut cu invelitoare (tip carport) pentru fiecare unitate locativa. Se vor prevedea locuinte cu 2 locuri de parcare pentru atingerea coeficientului de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

#### **Art. 28. Spații verzi**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.

Constructiile admise a fi amplasate sunt: pergole, chioscuri, pavilioane, fantani, echipamente de joaca pentru copii, echipamente sportive, stalpi de iluminat, jardiniere, banci, cosuri de gunoi si piese decorative.

Se interzice schimbarea de functiune a spatiului verde precum si dezmembrarea ulterioara a terenului cu destinatia de spatiu verde in vederea extinderii zonelor de locuit.

Este interzisa interventia cu taieri in coroana arborilor, dispusi in aliniamente, cu exceptia lucrarilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afecteaza siguranta traficului pietonal si rutier, a imobilelor invecinate precum si a celor de pe traseul retelelor aeriene. Nu se admit taieri in coroana, care sa altereze forma de crestere sau sa determine imbolnaviri ale arborilor.

Zona verde publica aferenta acestei dezvoltari urbanistice se va realiza intr-un procent de minim 5.00%.

Se va avea in vedere gestionarea spatiului verde propus si folosirea lui ca spatiu public de catre Primaria Municipiului Arad.

**SPATII VERZI PE PARCELA: Zona verde in cadrul parcelei se va prevedea in functie de functiunea propusa conform HCL Arad 572/2022.**

## Art. 29. Împrejmuire

Împrejmuirile, nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul strazilor publice se vor realiza împrejmuiți transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma. Înălțimea acestor împrejmuiți va fi de maximum 1,80m, soclul va avea 45 cm și vor putea fi dublate de un gard viu.

Spre aleile de acces private se recomandă delimitarea proprietății prin diferența de textură a pavajului, bandă de pietris sau prin elemente vegetale (aliniament de arbuști, zone verzi). Spațiul dintre frontul stradal și construcție va fi amenajat fără împrejmuire, aceasta pornind din dreptul construcției.

Nu este permisă realizarea de împrejmuire în zona de acces a locului de parcare, acesta rămânând în permanență accesibil de pe aleea privată.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiți opace (zidărie, lemn etc.), sau transparente din plasa de sarma, și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maximă va fi de 2,00 m. Se pot realiza aparate de intrare, cu amplasare de copertină în interiorul limitei de proprietate cu înălțimea mai mare de 2m.

Se interzice executarea împrejmuirilor la frontul stradal din panouri prefabricate din beton.

## CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale municipiului Arad.

Trasarea strazilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al mentinerii/actualizării a situației existente.

Specialist atestat RUR

Arh. Jivan Marius



Intocmit,

Arh. Stancu Ispas Ioana



## MEMORIU TEHNIC

Prezenta documentație a fost elaborată pentru obiectivul "INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR.10 IN VEDEREA CORELARII CU PUZ "LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD".

Terenul pe care se vor executa lucrările aparține domeniului privat, fiind proprietatea Trif Raul Ciprian.

Drumul de acces propus pornește, în partea de vest, din strada Păstorului, străbate parcela cu nr. 10 de la vest la est și asigură accesul la proprietățile private, în concordanță cu PUZ "LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF317853 ARAD, CF307518 ARAD, CF323240 ARAD, CF311087 ARAD".

### • **Caracteristici principale ale construcției:**

- categoria drumului: drum de acces cu două benzi de circulație;
- tip drum: drum cu două benzi de circulație;
- viteza de proiectare: 25 km/h;
- lungimea traseului proiectat: 110,00 m;
- lățimea părții carosabile: 7,00 m;
- lățimea unei benzi de circulație: 3,50 m.

### • **Date de trafic**

Traficul rutier pe drumul de acces este redus fiind generat de activitatea casnică și economică desfășurată în zonă; are un caracter neregulat.

### • **Plan de situație**

Elementele geometrice sunt proiectate în conformitate cu normativele în vigoare, asigurându-se o viteză de proiectare de 25 km/h.

### • **Profil longitudinal**

În profil longitudinal elementele geometrice rezultă prin urmărirea liniei terenului existent.

La proiectarea liniei roșii se vor avea în vedere cotele obligate din profilul transversal de la începutul sectorului proiectat (intersecția cu strada Păstorului).

Pasul de proiectare și razele de racordare în plan vertical adoptate, corespund vitezei de proiectare de 25 km/h.

### • **Profilul transversal tip**

Drumul de acces este prevăzut cu două benzi de circulație, în profil transversal având două benzi de circulație de 3.50 m și platforma de 7,00 m.

Zona carosabilă este mărginită de borduri prefabricate din beton de ciment, denivelate.

Profilul transversal al părții carosabile este tip acoperiș, cu două pante de 2,5%.

### • **Structura rutieră proiectată**

Pentru construirea drumului de acces, în documentație s-a prevăzut realizarea unei structuri rutiere după cum urmează:

- 6 cm strat din beton asfaltic BA16;
- 20 cm strat din piatră spartă împănată;
- 30 cm strat din balast.

### • **Amenajarea intersecției cu strada Păstorilor**

Amenajarea intersecției dintre drumul de acces și strada Păstorilor se va face prin racordarea marginilor părții carosabile ale drumului de acces la marginea părții carosabile ale străzii Păstorilor, cu arce de cerc având raza de 6 m.

De asemenea, pe drumul de acces se va amplasa un indicator rutier figura B2 ("STOP"), conform SR 1848-1.



- **Trotuare**

Pentru asigurarea circulației pietonale, prin documentație s-a prevăzut amenajarea unui trotuar cu latime de 1.70 m pe partea dreapta a drumului cu următoarea structură de rezistență:

- 6 cm dale prefabricate din beton;
- 3 cm strat din nisip;
- 15 cm strat din piatră spartă împănată;
- 15 cm strat din balast.

Panta transversală adoptată este de 2%.

În proximitatea străzii Păstorilor se va amenaja o trecere de pietoni semnalizată corespunzător. Trotuarele sunt mărginite de borduri prefabricate din beton de ciment.

- **Scurgerea apelor pluviale**

Scurgerea apei pluviale trotuare se va face în secțiune transversală prin pantele transversale spre drumul de acces conform profilului transversal tip.

Apele pluviale de pe drumul de acces vor fi colectate în rețeaua internă de canalizare și mai departe în rețeaua de canalizare a orașului.

- **Siguranța circulației**

În scopul realizării unei siguranțe ridicate în exploatarea drumului de acces, în cadrul documentației s-au avut în vedere următoarele:

- geometrizarea în plan, prin asigurarea unor elemente în conformitate cu standardele în vigoare;
- semnalizarea orizontală și verticală conform SR 1848-1.



Întocmit  
Adrian ZBÎRCEA

## MEMORIU TEHNIC

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. ARAD, parcelele având nr. cad. 323240, 317853, 311087, 307518, cu suprafața totală de 58 613 mp conform extrasului CF și a măsurătorilor din teren.

- la NORD - Cale ferată CFR
- la SUD - Teren urbanizat
- la EST - Str. Lămâiței
- la VEST - Teren urbanizat

Accesul la parcela studiată se face de pe străzile adiacente după cum urmează:

- În Est – strada cu prospect stradal de 12.00 m (Str. Lămâiței);
- În Vest - strada cu prospect stradal de 13.70 m și 20.00 m (Strada Păstorului);
- străzi interioare cu prospect de 12.00 m respectiv 5.00 m și 4.00 m.

Terenul, proprietate privată, este situat în partea de Est a municipiului Arad, în intravilan. Prin P.U.Z. se propune amenajarea unor loturi pentru construcția de case unifamiliale, realizarea drumurilor de acces aferente precum și echiparea edilitară necesară.

Prezenta documentație a fost elaborată pentru obiectivul "PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI INSIRUIE, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA SERVICII/DOTARI/COMERT) IMPREUNA CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PASTORULUI, NR. 10".

Terenul pe care se vor executa lucrările aparține domeniului privat, fiind proprietatea SC ECO-SYSTEME SRL și PAROHIA MICĂLACA VECHE.

Drumul de acces propus pornește, în partea de Est, din Strada Lămaiței, iar în partea de Vest de la parcela Păstorului nr. 10 și asigură accesul la proprietățile private, în concordanță cu "INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 IN VEDEREA CORELARIII CU PUZ LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAMENT PE CF 317853 ARAD, CF307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD".

### • Caracteristici principale ale construcției:

- categoria drumului: a) drum de acces cu două benzi de circulație;  
b) drum de acces cu o bandă de circulație;
- tip drum: a) drum cu două benzi de circulație;  
b) drum cu o bandă de circulație;
- viteza de proiectare: 25 km/h;
- lungimea traseului proiectat: a) 320,00 m;  
b) 1 081,00 m
- lățimea părții carosabile: a) 7,00 m;  
b) 3,50 m
- lățimea unei benzi de circulație: a) 3,50 m.  
b) 3,50 m

### • Date de trafic

Traficul rutier pe drumul de acces este redus fiind generat de activitatea casnică și economică desfășurată în zonă: are un caracter neregulat.

### • Plan de situație

Elementele geometrice sunt proiectate în conformitate cu normativele în vigoare, asigurându-se o viteză de proiectare de 25 km/h.

- **Profil longitudinal**

În profil longitudinal elementele geometrice rezultă prin urmărirea liniei terenului existent.

La proiectarea liniei roșii se vor avea în vedere cotele obligate din profilul transversal de la începutul sectorului proiectat (intersecția cu strada Păstorului).

Pasul de proiectare și razele de racordare în plan vertical adoptate, corespund vitezei de proiectare de 25 km/h.

- **Profilul transversal tip**

Profilurile transversale tip au fost stabilite în conformitate cu STAS 10144/3.5.6 care stabilesc geometria străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile străzilor, precum și cu STAS 10144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

- a) Drumul de acces este prevăzut cu două benzi de circulație, în profil transversal având două benzi de circulație de 3,50 m și platforma de 7,00 m.
- b) Drumul de acces este prevăzut cu o bandă de circulație, în profil transversal având o bandă de circulație de 3,50 m și platforma de 3,50 m.

Zona carosabilă este mărginită de borduri prefabricate 20x30 din beton de ciment, denivelate.

Profilul transversal al părții carosabile este tip acoperiș, cu două pante de 2,5%.

- **Structura rutieră proiectată**

- a) Pentru construirea drumului de acces cu profil stradal de 12.00 m, în documentație s-a prevăzut realizarea unei structuri rutiere după cum urmează:

- 6 cm strat din beton asfaltic BA16;
- 20 cm strat din piatră spartă împănată;
- 30 cm strat din balast.

- b) Pentru construirea drumului de acces cu profil stradal de 5.00 m respectiv 4.00 m, în documentație s-a prevăzut realizarea unei structuri rutiere fie din strat de beton asfaltic BA16, fie din dale prefabricate din beton

Străzile vor fi mărginite de borduri prefabricate 20x30 cm pe fundație din beton de ciment.

- **Amenajarea intersecției cu strada Lămâitei**

Amenajarea intersecției dintre drumul de acces și strada Lămâitei se va face prin racordarea marginilor părții carosabile ale drumului de acces la marginea părții carosabile ale străzii Lămâitei, cu arce de cerc având raza de 6 m.

De asemenea, pe drumul de acces se va amplasa un indicator rutier figura B2 ("STOP"), conform SR 1848-1.

- **Trotuare**

Pentru asigurarea circulației pietonale, prin documentație s-a prevăzut amenajarea de trotuare pe ambele părți ale drumului de acces, cu lățimea de 1,25 m pe ambele părți cu următoarea structură de rezistență:

- 6 cm dale prefabricate din beton;
- 3 cm strat din nisip;
- 15 cm strat din piatră spartă împănată;
- 15 cm strat din balast.

Panta transversală adoptată este de 2%.

În proximitatea străzii Lămâitei se va amenaja o trecere de pietoni semnalizată corespunzător.

Trotuarele sunt mărginite de borduri prefabricate 10x15 pe fundație din beton de ciment.

- **Scurgerea apelor pluviale**

Scurgerea apei pluviale trotuare se va face în secțiune transversală prin pantele transversale de 2,5% spre drumul de acces conform profilului transversal tip.

Apele pluviale de pe drumul de acces vor fi colectate în rețeaua internă de canalizare și mai departe în rețeaua de canalizare a orașului.

Apele pluviale de pe suprafețele parcajelor și a drumurilor de incintă se vor colecta prin rigole de scurgere și vor fi colectate în rețeaua internă de canalizare și mai departe în rețeaua de canalizare a orașului.



- **Siguranța circulației**

În scopul realizării unei siguranțe ridicate în exploatarea drumului de acces, în cadrul documentației s-au avut în vedere următoarele:

- geometrizarea în plan, prin asigurarea unor elemente în conformitate cu standardele în vigoare;
- semnalizarea orizontală și verticală conform SR 1848-1.

- **Accesul la proprietăți**

Accesul se realizează prin racord la marginea părții carosabile a străzii cu arc de cerc cu raza de 4 m.

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/garare pe loturile proprii. Parcajele și drumurile de incintă au fost proiectate conform Normativului P132-1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane".

Se vor asigura un total de 510 locuri de parcare: 269 locuri pentru cele 179 de locuințe individuale (1.5 locuri / unitate locativa) și 241 de locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii conform caracteristicilor și funcțiunii imobilelor (HGR 525/1996 rep).

Întocmit  
ing. Adr. ZBIRCEA



## MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE INSTALATII HIDROEDILITARE

### Alimentarea cu energie electrică:

În apropierea zonei studiate, există conform avizului de amplasament LEA 20kV și LEA 0,4kV pe strada Pastorului.

Se propune extinderea liniei electrice de joasă tensiune aeriene existente până la postul de transformare aerian propus pe strada Pastorului în apropierea parcelei studiate. Se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune (LES 0,4kV) conform planșei 01ED, prin cabluri electrice montate subteran de la postul de transformare până la firidele de bransament, amplasate la limita de proprietate a fiecărei parcele.

Pentru alimentarea cu energie electrică a incintei respectiv parcelelor propuse se propune extinderea rețelelor de energie electrică existente în zona de pe str. Pastorului.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei. La fiecare 50m s-a propus câte un camin de tragere pentru cablurile subterane.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

### **Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:**

Zona rezidențială cu regim mic de înălțime:

-180 locuințe x 10 kW=1800kW

Zona rezidențială cu regim de înălțime S/D+P+1E+m/Er:

-1 parcelă=50kW

Iluminatul incintei: 10kW

**P instal. = 1860 kW**

**Ks = 0,50**

**P max. abs. = 930 kW**

### **Rețele de telecomunicații**

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zona există cabluri de fibră optică, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații. Branșamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

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

Întocmit  
Ing. P. C. U. I. 'ui  
PF  
J21

### **Alimentarea cu apă:**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer și pentru instalația de stingere incendiu cu hidranți exteriori.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente de alimentare cu apă aflată la vest de zona studiată, pe strada Pastorului, prin intermediul unui camin de vane de concesiune nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

În interiorul parcelei studiate, pe drumurile noi amenajate, aparținând domeniului public, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă în sistem inelar alimentat de la rețeaua existentă prin intermediul a două conducte din teava de PEID, PE100, PN6 bar, Ø125 mm, montate îngropat, fiind respectată adâncimea minimă de înghet conform STAS 6054-77.

Pe rețeaua propusă de alimentare cu apă vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare.

Diametrul propus ține cont de cerințele minime ale Normativului P118/2-2013, astfel încât pe rețeaua propusă să se poată amplasa hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor, astfel:

*Art. 6.4. Conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu exteriori au următoarele diametre minime:*

*a) 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;*

Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apă.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Apă caldă menajeră necesară fiecărei construcții în parte, se va prepara individual, prin intermediul unor centrale murale cu funcționare cu gaz și/sau prin intermediul unor boilere termoelectrice cu capacitatea de stocare de 150 litri, echipate cu 1 serpentina conectată la panouri solare și cu o rezistență electrică cu capacitatea de 3kW.

### **Canalizarea menajeră:**

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

Apă uzată menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei existente de canalizare menajeră aflată la vest de zona studiată, pe strada Pastorului, prin intermediul unui camin de racord nou propus, în concordanță și cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Extinderea de rețea se va realiza prin intermediul a două conducte de PVC-KG D.250mm, dimensionată pentru a prelua apa uzată menajeră de la fiecare parcelă propusă.



Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare constructie in parte, in functie si de punctul de vedere/solutia tehnica propusa de Compania de Apa.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

### **Canalizare pluviala**

In zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatilor.

Apele puviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati.

### **Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori**

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiata se propune montarea unor hidranti exteriori supraterani, Dn 80, asigurand fiecare debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autopompe si astfel, fiecare raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

### **Incalzire:**

Pentru prepararea agentului termic pentru incalzire, fiecare constructie va fi echipata cu o sursa proprie de incalzire (centrale cu functionare cu gaz si/sau centrale electrice). Incalzirea propiu-zisa a spatiilor se va realiza cu ajutorul unor radiatoare din otel si/sau a unor solutii cu pardoseala radianta.

Se vor folosi radiatoare din otel, echipate cu robinet coltar retur si robinet coltar tur, cu cap termostatic pentru a da posibilitatea unui reglaj manual pentru fiecare incapere in parte.

Amplasarea centralelor termice se va face respectand prevederile cuprinse in Normativul P118 – Normativ de siguranta la foc a constructiilor, dar si prevederile Normativelor I 6, I 13, I 31 si I 33

La executia instalatiilor de incalzire se va tine cont de urmatoarele norme, normative si standarde:

- I 13 – 2015 – Normativ pentru proiectarea si executarea instalatiilor de incalzire centrala;
- Normativ I.13/1-96 – Exploatarea instalatiilor de incalzire centrala;
- C 56 – 85 – Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor constructii si a instalatiilor aferente.
- I 27 – 73 – Instructiuni privind criteriile si metodologia de stabilire si verificare a clasei de calitate a lucrarilor de sudura la conducte si recipiente.
- STAS 7132 – 88 – Instalatii de incalzire. Masuri de siguranta la instalatiile de incalzire centrala cu apa având temperatura maxima de 115°C.
- STAS 10702/1 – 83 – Acoperiri protectoare
- STAS 10166/1 – 77 – Pregatirea suprafetelor
- STAS 482 – 90 – Racorduri olandeze
- STAS 2553 – 79 – Robinet cu ventil dublu reglaj de colt
- STAS 3932 – 77 – Bratari pentru tevi de instalatii
- STAS 478 – 80 – Nipluri
- STAS 477 – 84 – Reductie din fonta maleabila
- STAS 1733 – 79 – Garnituri
- NRPM – Normele republicane de protectie a muncii
- Normativ P118-99 – Siguranța la foc a construcțiilor
- Legea 90/96 – Protecția Muncii
- Legea 10/95 - Calitatea lucrarilor in constructii
- Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalații tehnico-sanitare și de incalzire - 1996
- Normativ C56-85 – Verificarea calității lucrărilor de construcții și instalații aferente
- Normativ C125 – Proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri

In tocmit  
din Ilescu  
5105233  
TIV

## BREVIAR DE CALCUL – INSTALATII SANITARE

### ALIMENTARE CU APĂ

Numarul de persoane estimat:

-parcele locuinte: 191

-parcele zona de servicii/comert: 4

-cladiri individuale de locuit: 191 parcele x 5 persoane = 955 persoane

-cladiri de comert: 4 parcele x 20 persoane = 80 persoane

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

$$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000 \text{ (mc/zi)}$$

$$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu} \text{ (mc/zi)}$$

$$Q_{\max\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{nr.\ ore\ functionare} \text{ (mc/h)}$$

$n_s$  = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

-spatii de locuit: 955 persoane x 170 litri = 162350 litri

-spatii comert: 80 persoane x 20 litri = 1600 litri

$K_p$  = coeficient de pierderi = 1,1

$K_{zi}$  = coeficient de neuniformitate zilnica = 1,35

$K_o$  = coeficient de neuniformitate orara = 3

Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

$$Q_{zi\ mediu} = 1,1 \times (162350 + 1600) / 1000 = 164 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ maxim} = 1,35 \times 164 = 221 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\max\ orar} = (221 \times 3) / 24 = 27,6 \text{ (mc/h)} = 7,6 \text{ l/s}$$



## CANALIZARE MENAJERĂ

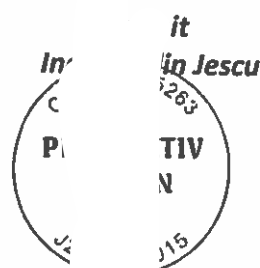
Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$$Q_{uz\ zimed} = 0,9 \times Q_{zimed} = 147 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,9 \times Q_{zimax} = 200 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 0,9 \times Q_{orarmax} = 25 \text{ (mc/h)} = 7 \text{ l/s}$$



## PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin

Planul Urbanistic Zonal „**Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr. 10**”

Generat de Sistemul de Informații Geospațiale, F 311087, CF 323240, CF 359705, Arad

Beneficiar: COMUNA SĂLIVA OLIMPIA, PAROHIA

Conform Avizului de oportunitate nr. 16 din data de 04.05.2022

**PUZ schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10**

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERĂȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERĂȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumire obiective utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Evaluare estimativă costuri	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale Perioadă preconizată – fara a putea fi responsabil de intarzierile aparute in procesul de emitere a autorizatiilor sau avizelor furnizorilor de utilitati publice sau de conditii meteo nefavorabile
1.	Dezlipire si intabulare parcele conform PUZ aprobat ( documentatie cadastrala si notariala)	10.000 RON	Dezvoltator	12 luni de la aprobare P.U.Z.
2.	Realizarea sistemului centralizat de alimentare apa (proiect autorizat+executie)	50.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
3.	Realizarea sistemului centralizat de evacuare ape uzate menajere (proiect autorizat+executie)	100.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
4.	Realizarea sistemului centralizat de evacuare apelor pluviale (proiect autorizat+executie)	100.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
5.	Realizarea echiparii cu gaze naturale de presiune redusa (proiect autorizat+executie)	150.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.

6.	Realizarea echiparii cu energie electrica LES/LEA 0,4 KV (proiect autorizat+executie)	500.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
8.	Realizat iluminat public (proiect autorizat+executie)	150.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
9.	Realizarea drumurilor publice Etapa receptie partiala: complet utilat edilitar cu strat de uzura piatra impanata (proiect autorizat+executie)	200.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
10.	Realizarea infrastructurii necesare pentru introducerea serviciilor de fibra optica tv/internet	50.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
11.	Amenajarea spatiului verde	50.000 RON	Dezvoltator	60 luni de la aprobare P.U.Z.
12.	Realizarea drumurilor publice Etapa Receptie Finala	250.000	Dezvoltator	60 luni de la aprobare P.U.Z.
13.	Trecere in domeniul public a parcelelor propuse pentru drum si spatiu verde pe baza unui raport de evaluare	15.000 RON	Dezvoltator	60 luni de la aprobare P.U.Z.

**PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumire obiective utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Evaluare estimativă costuri	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale Perioadă preconizată – fara a putea fi responsabil de intarzierile aparute in procesul de emitere a autorizatiilor sau avizelor furnizorilor de utilitati publice sau de conditii meteo nefavorabile
1.	Dezlipire si intabulare parcele conform PUZ aprobat ( documentatie cadastrala si notariala)	15.000 RON	Dezvoltator	24 luni de la aprobare P.U.Z.
2.	Realizarea sistemului centralizat de alimentare apa (proiect autorizat+executie)	200.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.
3.	Realizarea sistemului centralizat de evacuare ape uzate menajere (proiect autorizat+executie)	500.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.
4.	Realizarea sistemului centralizat de evacuare apelor pluviale (proiect autorizat+executie)	500.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.



5.	Realizarea echiparii cu gaze naturale de presiune redusa (proiect autorizat+executie)	500.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.
6.	Realizarea echiparii cu energie electrica LES/LEA 0,4 KV (proiect autorizat+executie)	200.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.
8.	Realizat iluminat public (proiect autorizat+executie)	300.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.
9.	Realizarea drumurilor publice Etapa receptie partiala: complet utilat edilitar cu strat de uzura piatra impanata (proiect autorizat+executie)	600.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.
10.	Realizarea infrastructurii necesare pentru introducerea serviciilor de fibra optica tv/internet	100.000 RON	Dezvoltator	36 luni de la aprobare P.U.Z.
11.	Amenajarea spatiului verde	150.000 RON	Dezvoltator	60 luni de la aprobare P.U.Z.
12.	Realizarea drumurilor publice Etapa Receptie Finala	500.000	Dezvoltator	60 luni de la aprobare P.U.Z.
13.	Trecere in domeniul public a parcelelor propuse pentru drum si spatiu verde pe baza unui raport de evaluare	25.000 RON	Dezvoltator	60 luni de la aprobare P.U.Z.

Investitor,

SCE

PAROHIA ORTODOXA MICALACI

Proiectant,

SC POWER ON SOLUTIONS SRL

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
1995  
Ingina  
STANCU-ISPAC



Etapizare investitiei si conditii de edificare:

### Faza A

A\_1. Investitia se va realiza incepand cu Faza A aratata in Planul de Etapizare a investitiei:

**PUZ schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10**

Extinderea strazii se va realiza in Sectiunea 1 aferenta parcelei CF 359705 rezultata in urma aprobarii prezentului Reglamente.

a. Demolare casa existenta – radierea acesteia din Cartea Funciara;

- b. Dezlipire si intabulare conform PUZ aprobat parcelele 140...143;
- c. Proiectare, constructie si receptionare tronson strada 140 (receptie partiala: complet utilat edilitar cu strat de uzura piatra impanata);

A\_2. Dezlipire si intabulare conform PUZ aprobat: Faza A, aratata in Planul de Etapizare pentru investitia **PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**, parcelele 55.....65, 109, 112, 69.....79, 84, 130, 131, 139;

A\_3. Emitere Autorizatii de Construire in baza avizelor de principiu utilitati pe parcelele destinate locuirii cuprinse la punctul A\_2;

A\_4. Proiectare, constructie si receptionare tronsoane strada cuprinse la punctul A\_2 (receptie partiala: complet utilat edilitar cu strat de uzura piatra impanata);

A\_5. Edificarea imobilelor de pe parcelele de locuire se va face in baza documentelor de edificare a parcelelor de drum care faciliteaza accesul pana la parcelele deservite. Etapa de realizare a drumului - receptie partiala: complet utilat edilitar cu strat de uzura piatra impanata.

#### **Faza B**

B\_1. Dezlipire si intabulare conform PUZ aprobat: Faza B aratata in Planul de Etapizare pentru investitia **PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**, parcelele 1....54, 80-83, 85-108, 64, 110-111, 68, 113-126, 131-138;

B\_2 Operatiuni cadastrale alipire parcele in vederea realizarii de parcele edificabile conform Regulamentului aprobat: 54 cu 58, 53 cu 57, 52 cu 56, 51 cu 55, 77 cu 80, 78 cu 81, 79 cu 82, 83 cu 84;

B\_3. Emitere Autorizatii de Construire in baza avizelor de principiu utilitati pe parcelele destinate locuintelor si parcelelor destinate serviciilor cuprinse la punctul B\_1. Se va realiza etapizat pe fiecare Sectiune de la 1 la 6;

B\_4. Proiectare, constructie si receptionare tronsoane strada cuprinse la punctul B\_1 (receptie partiala: complet utilat edilitar cu strat de uzura piatra impanata). Se va realiza etapizat pe fiecare Sectiune de la 1 la 6;

B\_5. Edificarea imobilelor de pe parcelele de locuire si respectiv servicii se va face in baza documentelor de edificare a parcelelor de drum care faciliteaza accesul pana la parcelele deservite. Etapa de realizare a drumului - receptie partiala: complet utilat edilitat cu strat de uzura piatra impanata.

#### **Faza C**

C\_1. Realizarea Receptiei finale a parcelelor de drum 131...137, 140, 73, 84, 83, 93, 101, 68, 121, 6, 14, 23, 32, 41, 50, 63 conform proiect de specialitate aprobat prin prezentul regulament: strat carosabil asfalt, trotuare, borduri, zone pavate, rigole, amenajare zone verzi de aliniament;

C\_2. Amenajare zone verzi prevazute prin prezentul regulament pe parcelele 2, 128, 129, 130, 141, 142, 143;

C\_3. Cedarea catre domeniul Public a parcelelor cu destinatia drum: 131...137, 138, 139 si 140, si a parcelelor cu destinatia de spatii verzi 2, 128, 129, 130, 141, 142, 143.

Conditii generale:

1. Edificarea terenurilor aferente drumurilor se va realiza in doua etape: Etapa receptie partiala in care este prevazut a se realiza echiparea completa edilitara si realizarea stratificatiei drumului piatra impanata, urmata de Etapa receptie finala in care se vor asfalta, pava si amenaja spatiile verzi de aliniament;
2. Terenurile aferente drumurilor proiectate se vor trece in proprietatea Municipiului Arad dupa Etapa de receptie finala avand straturile de uzura asfalt, pava;
3. Prin Lucrari de echipare completa edilitara se intelege: realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apa, realizarea sistemului centralizat de evacuare ape uzate menajere, realizarea sistemului centralizat de evacuare a apelor pluviale, realizarea echiparii cu gaze naturale de presiune redusa, realizarea echiparii cu energie electrica LES/ LEA 0.4 Kv, realizare iluminat public, realizarea infrastructurii necesare pentru introducerea serviciilor de fibra optica tv/ internet;
4. Autorizarea imobilelor locuinte/ servicii se va face in baza acordurilor de principiu de bransare la utilitati;
5. Edificarea imobilelor locuinte/ servicii se va face in baza edificarii partiale a parcelelor de drum care faciliteaza accesul pana la parcelele deservite.
6. Dezvoltarea Etapei B se va face pe 6 Sectiuni aferente celor 6 tronsoane de drum (parcelele 132, 133, 134, 135, 136, 137) asigurandu-se accesibilitatea si utilarea tehnico-edilitara treptat la aleile private pentru a permite emiterea de Autorizatii de Construire si edificarea parcelelor de locuire si respectiv servicii.
7. Perioada de executie a lucrarilor este preconizata– fara ca investitorul sa fie responsabil de intarzierile aparute in procesul de emitere a autorizatiilor sau avizelor furnizorilor de utilitati publice sau de conditii meteo nefavorabile

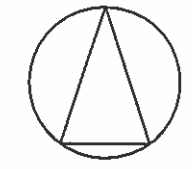


HOG SLAT

STRADA PESCHIER

P.A.B. Romania

N



# ETAPIZAREA INVESTITIEI

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

CF 344626  
str. Pastorului, nr. 22  
top. 2655-2656/662.a.6.11

CF 322985  
str. Pastorului, nr. 20  
top. 2655-2656/662.a.b.10

CF 346611  
str. Pastorului, nr. 18  
top. 2655-2656/662.a.b.9

S(ced.317853)=8380,69 m<sup>2</sup>



str. Lipovei, nr. 8a.28

STRADA LIPOVEI

str. Lipovei nr. 64  
top. 621-626

CF 342309  
str. Lipovei, nr. 62  
top. 621-626

Suprafete de teren afectate in fazele de lucrari ce vor fi realizate conform Planului de actiune si a Planului de etapizare a investitiei

Faza **A**      Faza **B**      Faza **C**

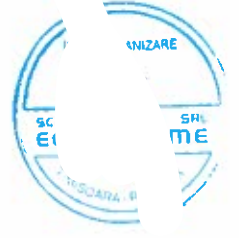


Desenat arh. STANCU ISPAS Ioana

Data MAI 2023

Denumire plansa: PLAN ETAPIZAREA INVESTITIEI

Nr. plansa: 112/3

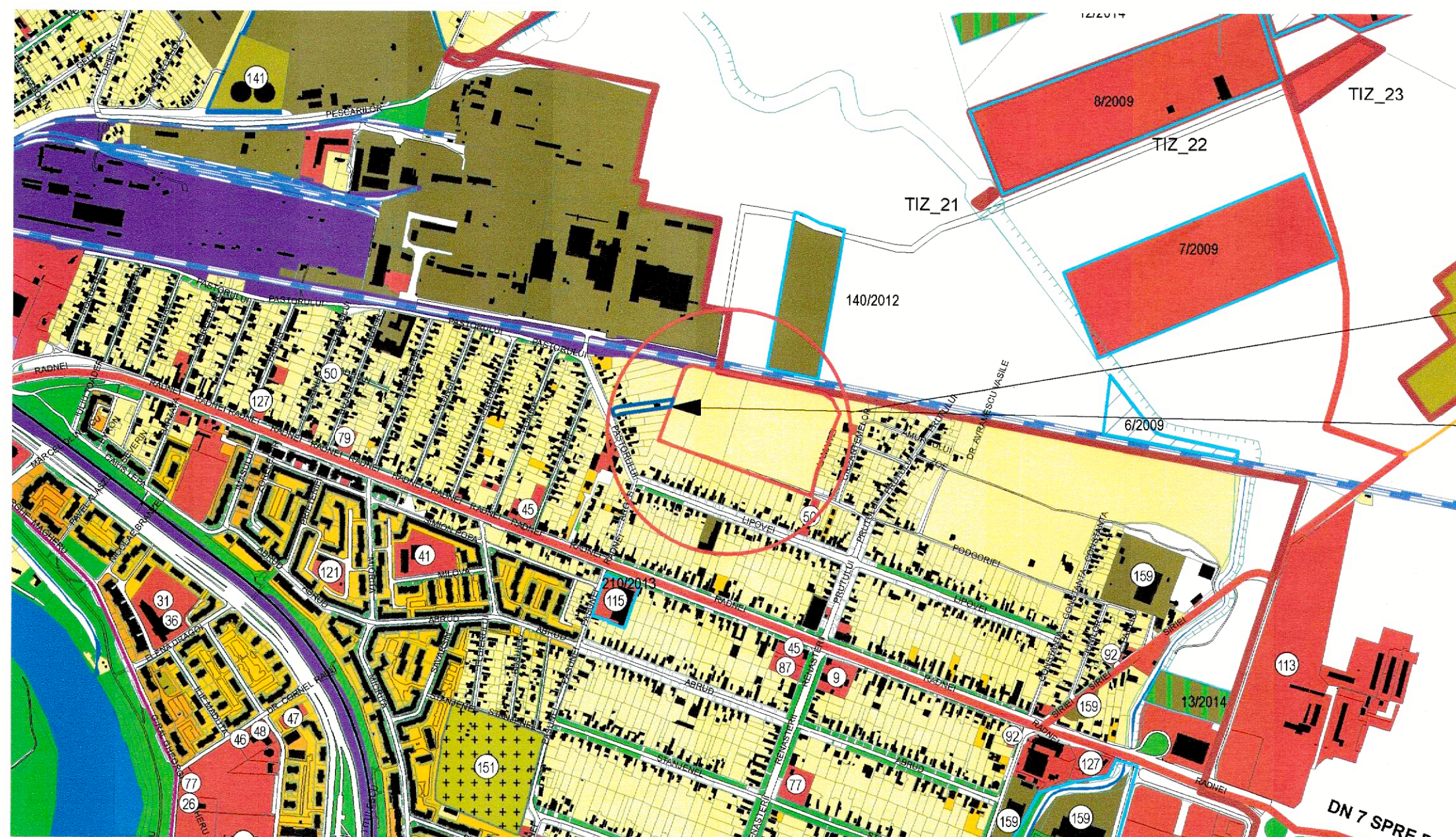
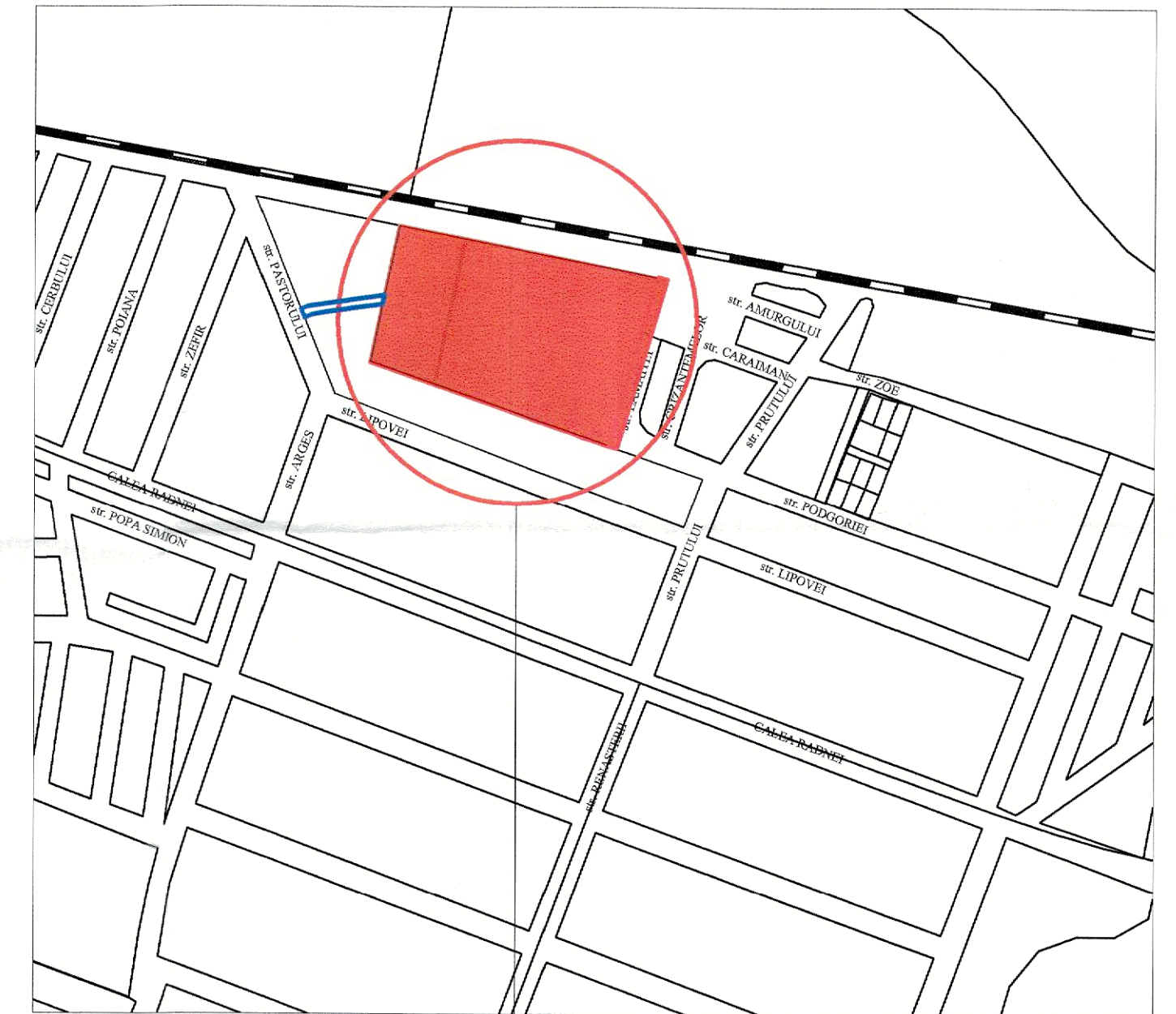




# Plan de incadrare PUG in vigoare

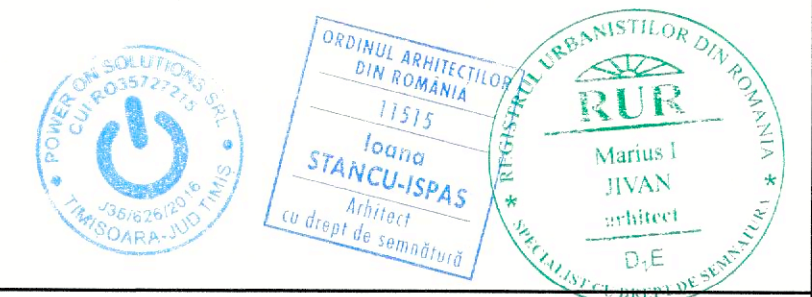


# Plan de incadrare in zona



S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518  
Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF  
311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top:  
1.30./1/1/2),Arad

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
- TRIF RAUL CIPRIAN : CF 359705



# Plan de incadrare Propuneri urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014

	Specialist RUR arh. JIVAN Marius			Denumire proiect: P.U.Z. Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilii din Arad, Strada Pastorului, Nr.10 Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL CIPRIAN Amplasament: Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad	Pr. Nr.: 07/2021 20a/2021 Faza: P.U.Z. Nr. plansa: U00
	<b>S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b> Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Tims e-mail: office@poweron.ro Tel: 0773 806 704				
Sef proiect	arh. JIVAN Marius	Semnatura	Scara		
Proiectat	arh. STANCU ISPAS Ioana				
Desenat	arh. STANCU ISPAS Ioana		1:200		
Denumire plansa: INCADRARE IN TERITORIU					



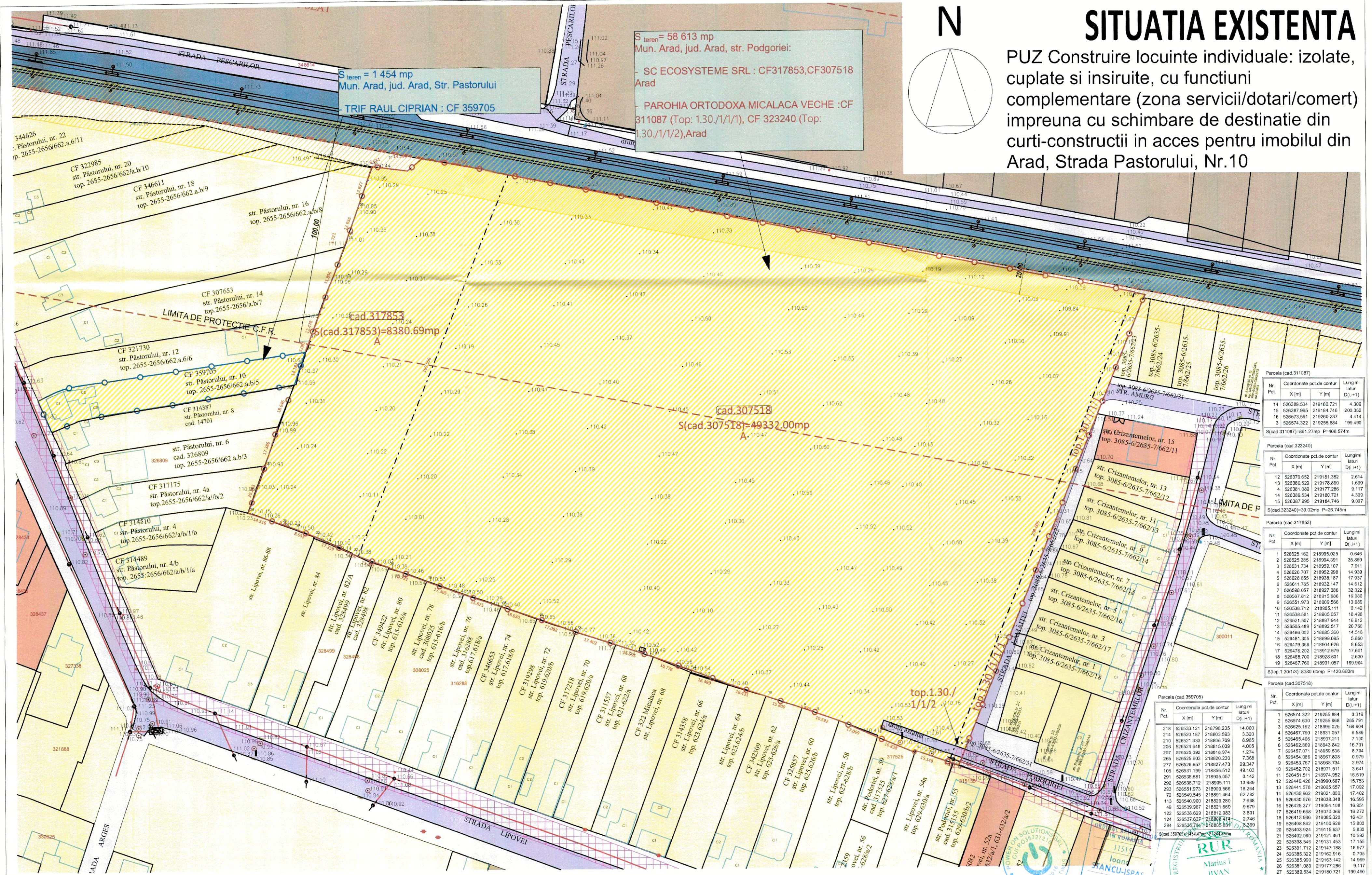
N

# SITUATIA EXISTENTA

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518  
Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF  
311087 (Top:1.30/1/1/1), CF 323240 (Top:  
1.30/1/1/2),Arad

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
TRIF RAUL CIPRIAN : CF 359705



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(=1)
	X [m] Y [m]	
14	526389.534 219180.721	4.309
15	526387.955 219184.748	202.362
16	526373.591 219260.237	4.414
3	526574.322 219255.884	199.490

S(cad.311087)=86127mp P=408.574m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(=1)
	X [m] Y [m]	
12	526379.652 219181.352	2.614
13	526380.529 219178.890	1.699
4	526381.089 219177.286	9.117
14	526389.534 219180.721	4.309
15	526387.955 219184.746	9.007

S(cad.323240)=39.02mp P=26.745m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(=1)
	X [m] Y [m]	
1	526625.162 218995.025	0.846
2	526625.285 218994.391	35.899
3	526631.734 218995.107	7.911
4	526626.707 218992.998	14.939
5	526628.055 218993.187	17.937
6	526611.705 218992.147	14.612
7	526598.057 218992.086	32.322
8	526597.812 218991.086	10.800
9	526591.973 218989.506	13.889
10	526598.712 218995.111	0.142
11	526598.581 218995.057	18.496
12	526521.507 218897.944	16.912
13	526505.489 218892.517	20.790
14	526486.002 218895.360	14.516
15	526481.305 218899.055	5.860
16	526479.369 218904.626	8.653
17	526476.202 218912.679	17.601
18	526468.700 218908.601	2.630
19	526467.760 218931.057	169.904

S(1.30/1/2)=8380.64mp P=430.690m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(=1)
	X [m] Y [m]	
1	526574.322 219255.884	0.319
2	526574.630 219255.968	205.791
3	526625.162 218995.025	169.904
4	526467.760 218931.057	6.589
5	526465.406 218637.211	7.100
6	526462.869 218943.842	16.731
7	526457.071 218999.536	8.784
8	526454.086 218967.808	0.979
9	526453.767 218968.734	2.974
10	526452.702 218971.511	3.641
11	526451.511 218974.952	16.519
12	526446.420 218990.667	15.793
13	526441.578 219005.657	17.092
14	526435.962 219021.800	17.402
15	526435.576 219038.349	10.596
16	526425.377 219054.108	16.951
17	526419.668 219070.069	16.272
18	526413.996 219085.320	16.431
19	526408.852 219100.929	15.803
20	526403.924 219115.937	5.830
21	526402.060 219121.461	10.592
22	526398.546 219131.453	17.155
23	526391.712 219147.188	16.977
24	526385.322 219162.916	0.705
25	526385.990 219163.142	14.969
26	526381.089 219177.286	9.117
27	526389.534 219180.721	199.490

S(cad.307518)=49331.98mp P=906.472m

## LEGENDA

- Cladiri existente P, P+1E
- Zona de locuinte existente P, P+1E
- Zona industrie si depozitare existenta
- Zona servicii existenta
- Drumuri existente
- Trotuare
- Zona locuinte colective existenta
- Zona protectie LEA in exploatare - 5m de la cel mai apropiat conductor
- Zona protectie CFR 100 m
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Zona extindere de locuinte individuale
- Zona CFR
- Stalp de curent
- Capac canal
- Limita parcela studiata PUZ locuinte individuale
- Limita parcela studiata PUZ ACCES
- Parcele cadastrale
- Parcele cadastrale studiate

Specialist RUR arh JIVAN Marius

**S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**  
Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis  
e-mail: office@power-on.ro  
Tel. 0773 936 704

Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

Initiator: SC ECOSYSTEME SRL TRIF RAUL CIPRIAN

Amplasament: Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad

Denumire plansa: SITUATIA EXISTENTA

Pr. Nr.: 07/2021  
20a/2021

Faza: P.U.Z.

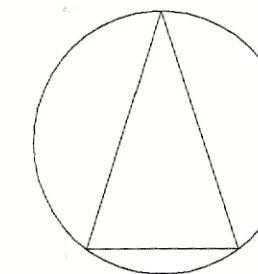
Nr. plansa: U01

Nr.	Nume	nr.	a	Scara
Sef proiect	arh. JIVAN Marius			1:1000
Proiectat	arh. STANCU ISPAS Ioana			
Desenat	arh. STANCU ISPAS Ioana			
				Data MAI 2023



# STUDIU DE CVARTAL

N



PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
- TRIF RAUL CIPRIAN : CF 359705

S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518  
Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF  
311087 (Top: 1.30./1/1/), CF 323240 (Top:  
1.30./1/1/2),Arad

## LEGENDA

### 1. LIMITE

- Limita zona studiata
- Limita teren PUZ studiat
- Limita teren PUZ ACCES studiat
- Limite cadastrale existente
- Limite cadastrale propuse

### 2. CAI DE COMUNICATIE

- Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente existente
- Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente propuse de perspectiva
- Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente propuse prin PUZ
- Alei private si amenajari aferente propuse prin PUZ

### 3. ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTARI PROPUSE

- Subzona servicii
- Subzona locuire individuala
- Subzona spatii verzi

### 4. ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTARI EXISTENTE

- Subzona servicii
- Subzona locuire colectiva
- Subzona locuire individuala
- Subzona industrie
- Subzona spatii verzi publice
- Constructii existente

### 5. UTILITATI

- Profil stradal
- Zona protectie CFR 100 m
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)



## LIMITE ZONA STUDIATA

- Nord: Linie Cale Ferata CFR
- Sud: Calea Radnei
- Vest: Strada Poiana
- Est: Strada Prutului

## BILANT TERRITORIAL

	EXISTENT		PROPOS	
	HA	%	HA	%
<b>TOTAL SUPRAFATA LUATA IN CALCUL</b>	<b>34.77</b>	<b>100%</b>	<b>34.77</b>	<b>100%</b>
TEREN ARABIL	6.01	17.28%	0.00	0.00%
ZONA INDUSTRIALA	0.25	0.71%	0.25	0.71%
LOCUIRE INDIVIDUALA	18.14	52.17%	21.82	62.76%
LOCUIRE COLECTIVA	0.33	0.95%	0.33	0.95%
SERVICII	2.67	7.68%	3.23	9.29%
SPATII VERZI	2.14	6.15%	2.66	7.65%
CIRCULATII SI DOTARI AUTO	5.24	15.06%	6.48	18.64%

NUMAR LOCUINTE INDIVIDUALE LOCUIE	208	387
NUMAR LOCUINTE INDIVIDUALE NELOCUIE	2	2
NUMAR LOCUINTE COLECTIVE LOCUIE	0	0
NUMAR LOCUINTE COLECTIVE NELOCUIE	6	6
NUMAR APROXIMATIV LOCUITORI	520	968
ZONA SPATIU VERDE / LOCUITOR (MP)	41.09	27.48

	Specialist RUR: arh. JIVAN Marius		Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10	Pr. Nr.:
	S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L. Str. G. Muslovschi, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel: 0773 806 704			07/2021
Nume: JIVAN Marius Semnatura:	Scara: 1:2000	Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL - TRIF RAUL CIPRIAN Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad	Faza:	P.U.Z.
Seof proiect: arh. JIVAN Marius Proiectat: arh. STANCU ISPAS Ioana Desenat: arh. STANCU ISPAS Ioana	Data: MAI 2023	Denumire plansa: STUDIU DE CVARTAL	Nr. plansa:	U1.1





# REGLEMENTARI RUTIERE

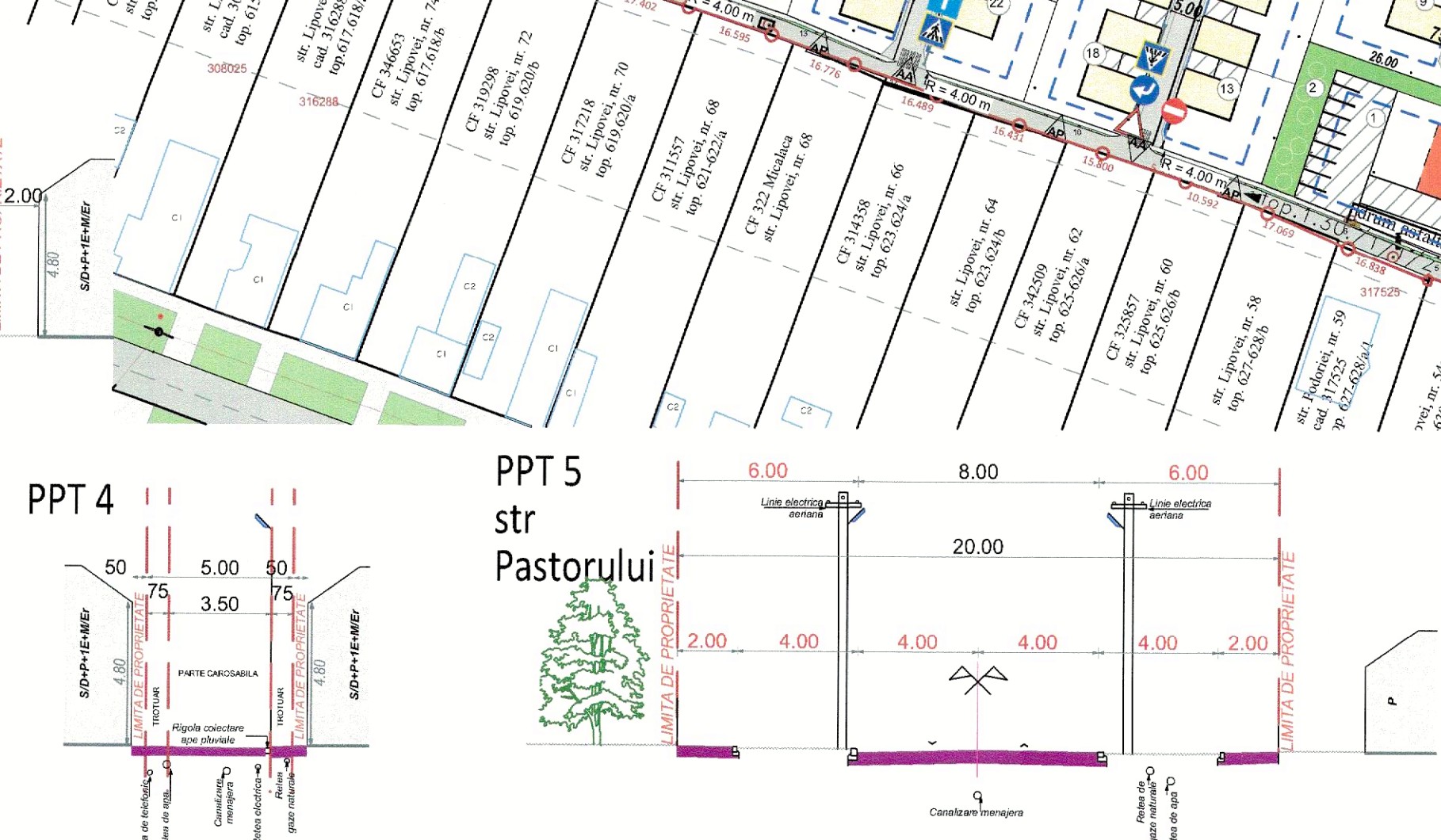
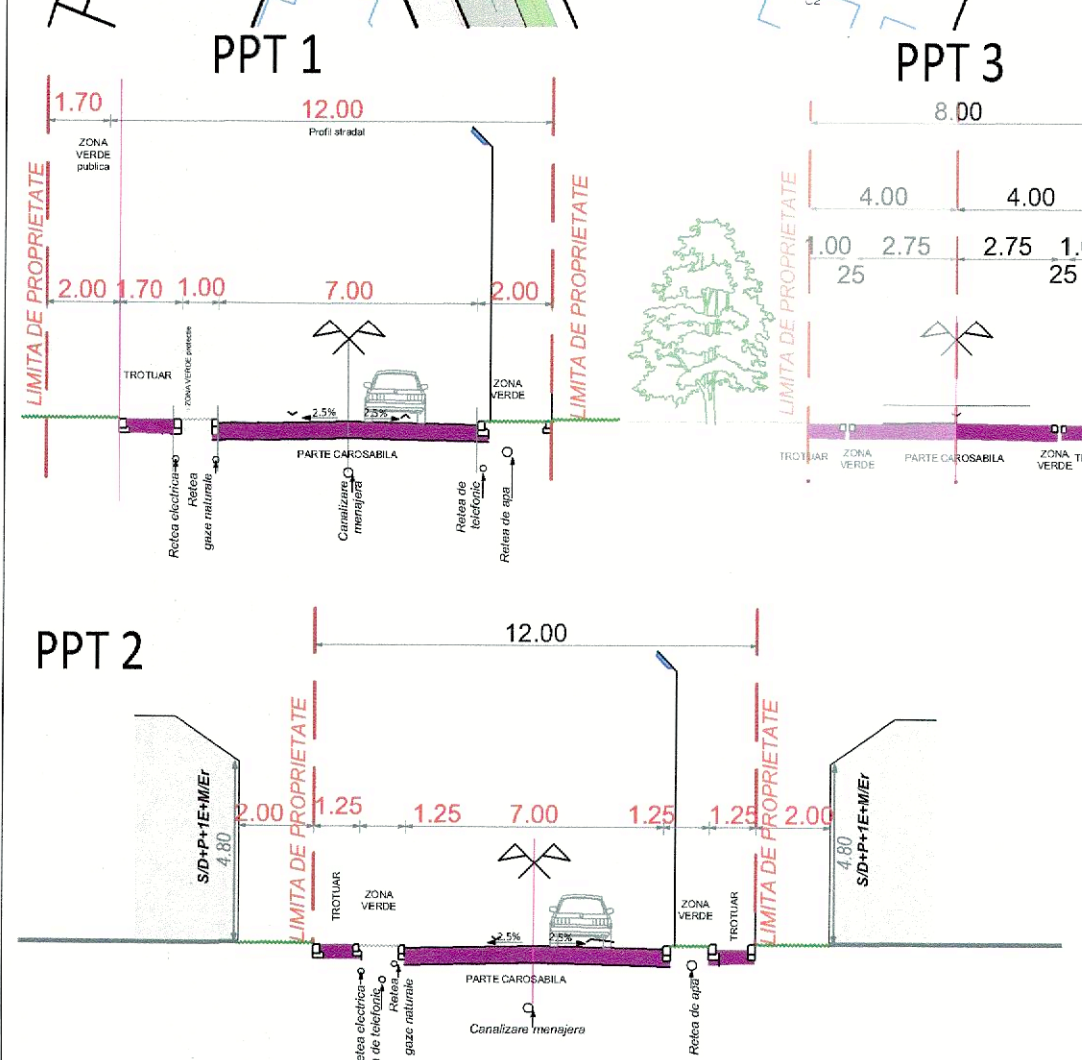
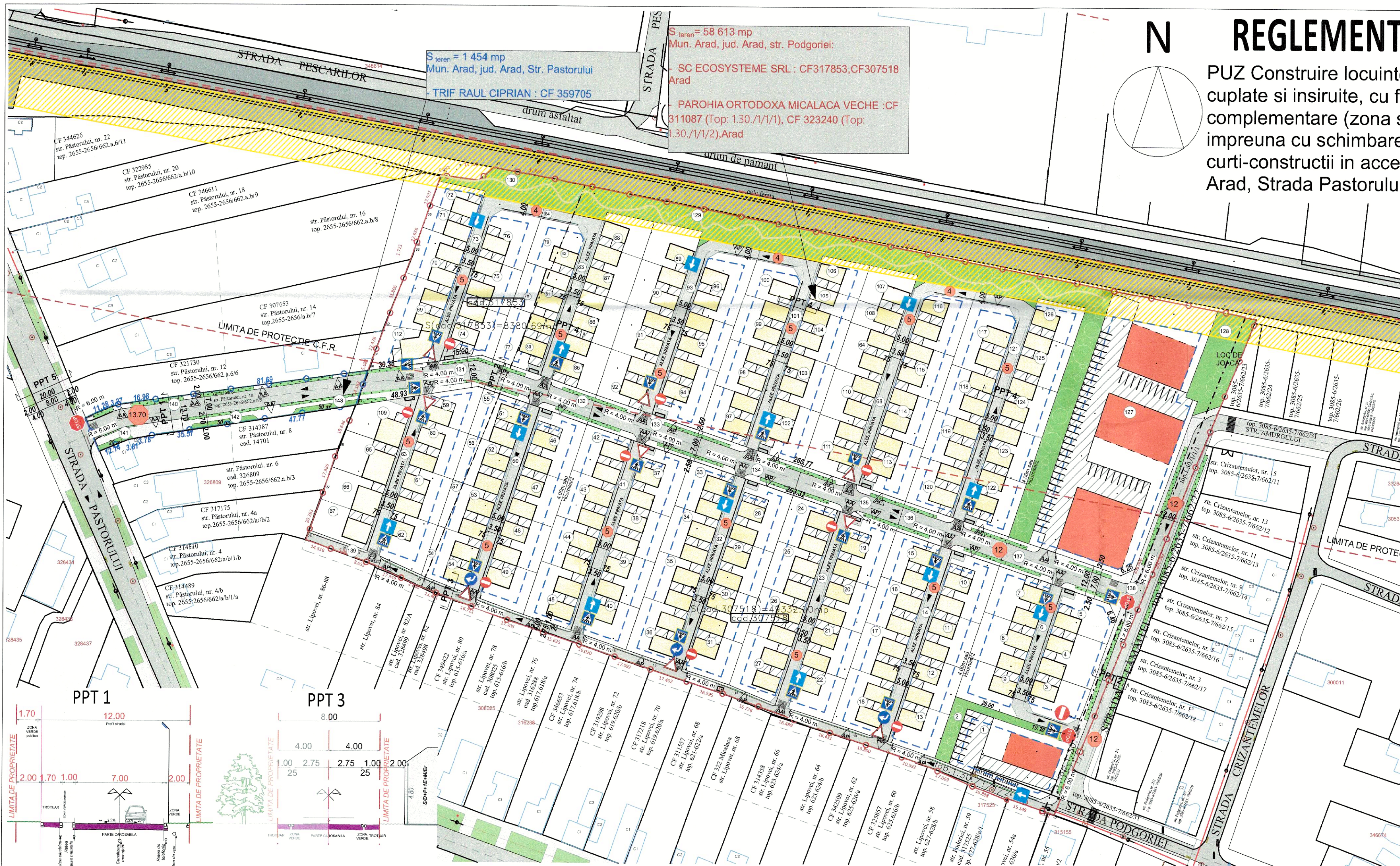
PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518  
Arad  
PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF  
311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top:  
1.30./1/1/2),Arad

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
TRIF RAUL CIPRIAN : CF 359705

## LEGENDA

- Cladiri propuse
- Trotuar
- Alei privata
- Carosabil
- Zona verde de alinament propusa
- Zona verde de alinament existenta
- Zona verde publica propusa
- Pavaj, alei pietonala
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Zona protectie CFR 100 m
- Limita parcela studiata PUZ
- Limita parcela studiata PUZ ACCES
- Cedeaza trecerea
- Indicator rutier figura B1, conform SR 1848-1
- Stop
- Indicator rutier figura B2, conform SR 1848-1
- Trecere pentru pietoni
- Indicator rutier figura G2, conform SR 1848-1
- Sens unic
- Indicator rutier figura G4, conform SR 1848-1
- Accesul interzis
- Indicator rutier figura C1, conform SR 1848-1
- La dreapta
- Indicator rutier figura D3, conform SR 1848-1



## PROFILI STRADALE

Se vor asigura un total de 510 locuri de parcare: 269 locuri pentru cele 179 de locuinte individuale (1.5 locuri / unitate locativa) si 241 de locuri de parcare pentru functiunea de servicii conform caracteristicilor si functiunii imobilelor (HGR 525/1996 rep).

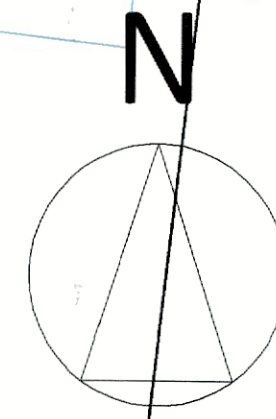
S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L. TEL.: 0724-374.873 / 0742-488.809		Sat Chişoda, str. Părului, nr. 7, comuna Giroc, jud. Timiş ROMANIA		BENEFICIAR: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL CIPRIAN Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad		PROIECT NR.: 2022	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		SCARA: 1:1000	
SEF PROIECT		Ing. ADRIAN ZBRICEA		DATA: MAI 2023		FAZA: P.U.Z.	
PROIECTAT		Ing. ADRIAN ZBRICEA		PLANŞA: REGLEMENTARI RUTIERE		PLANSA NR.: U2.2	
VERIFICAT		Ing. ADRIAN ZBRICEA		PLANŞA: REGLEMENTARI RUTIERE		PLANSA NR.: U2.2	





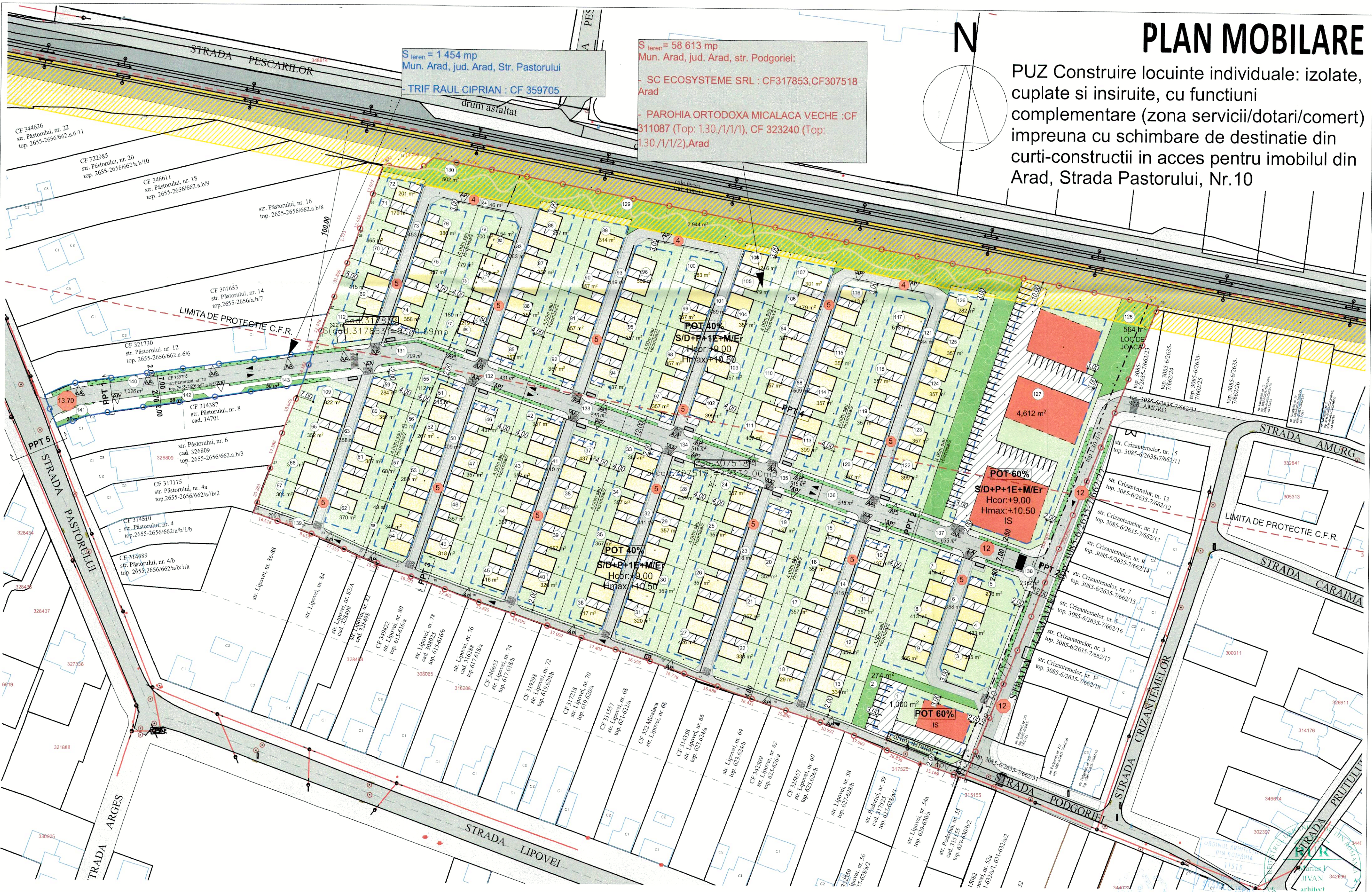
# PLAN MOBILARE

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10



S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518 Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE :CF 311087 (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2),Arad

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
TRIF RAUL CIPRIAN : CF 359705



## LEGENDA

- Cladiri propuse
- Zona verde cedata
- Zona CFR
- Limita parcela studiata PUZ
- Limite cadastrale propuse
- Pavaje, alei
- Zona verde de alinament
- Zona protectie CFR 100 m
- Limita parcela studiata PUZ ACCES
- Limite cadastrale existente
- Carosabili/Trotuare
- Zona verde pe parcele
- Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
- Stalp de curent
- Capac canal
- Locuri de parcare
- Profil stradal
- Acces auto

		Specialist RUR arh JIVAN Marius <b>S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b> Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel: 0773 806 704		Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-construcii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10		Pr. Nr.:
Nume arh. JIVAN Marius		Sr ara 1000		Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL CIPRIAN Amplasament: Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad		07/2021 20a/2021
Sef proiect arh. STANCU ISPAS Ioana		Data MAI 2023		Denumire plansa: <b>PLAN MOBILARE</b>		Faza: P.U.Z.
Proiectat arh. STANCU ISPAS Ioana						Nr. plansa: U2.1
Desenat arh. STANCU ISPAS Ioana						



**CAPACITATI PRECONIZATE PUZ**  
**Construire locuinte individuale:**  
 izolate, cuplate si insiruite, cu  
 functiuni complementare (zona  
 servicii/dotari/comert)

Suprafete construite	(mp)	18102
Suprafete pavate		25744
Suprafete de zona verde		4284
Total parcele private rezultate		48130
Numar unitati locative		179
Total suprafata utila cu functiunea de locuire		29469
Total suprafata utila cu functiunea de servicii		8948
Numar parcele preconizat		510

**BILANT TERITORIAL PUZ Schimbare de destinatie**  
**din curti-constructii in acces pentru imobilul din**  
**Arad, Strada Pastorului, Nr. 10**

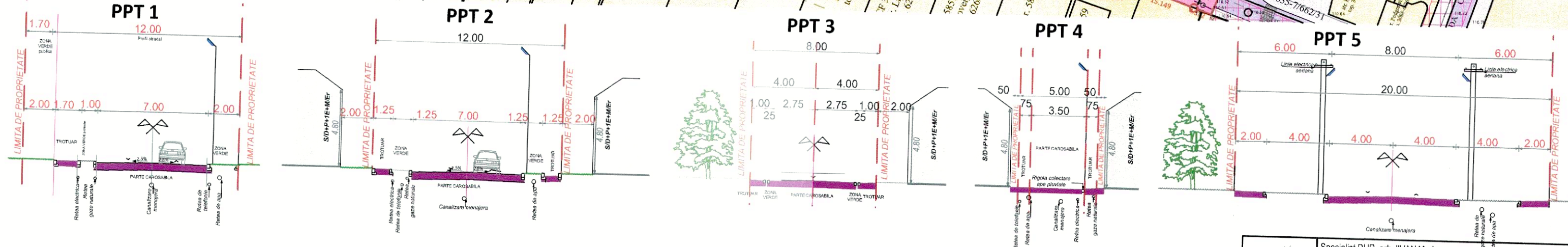
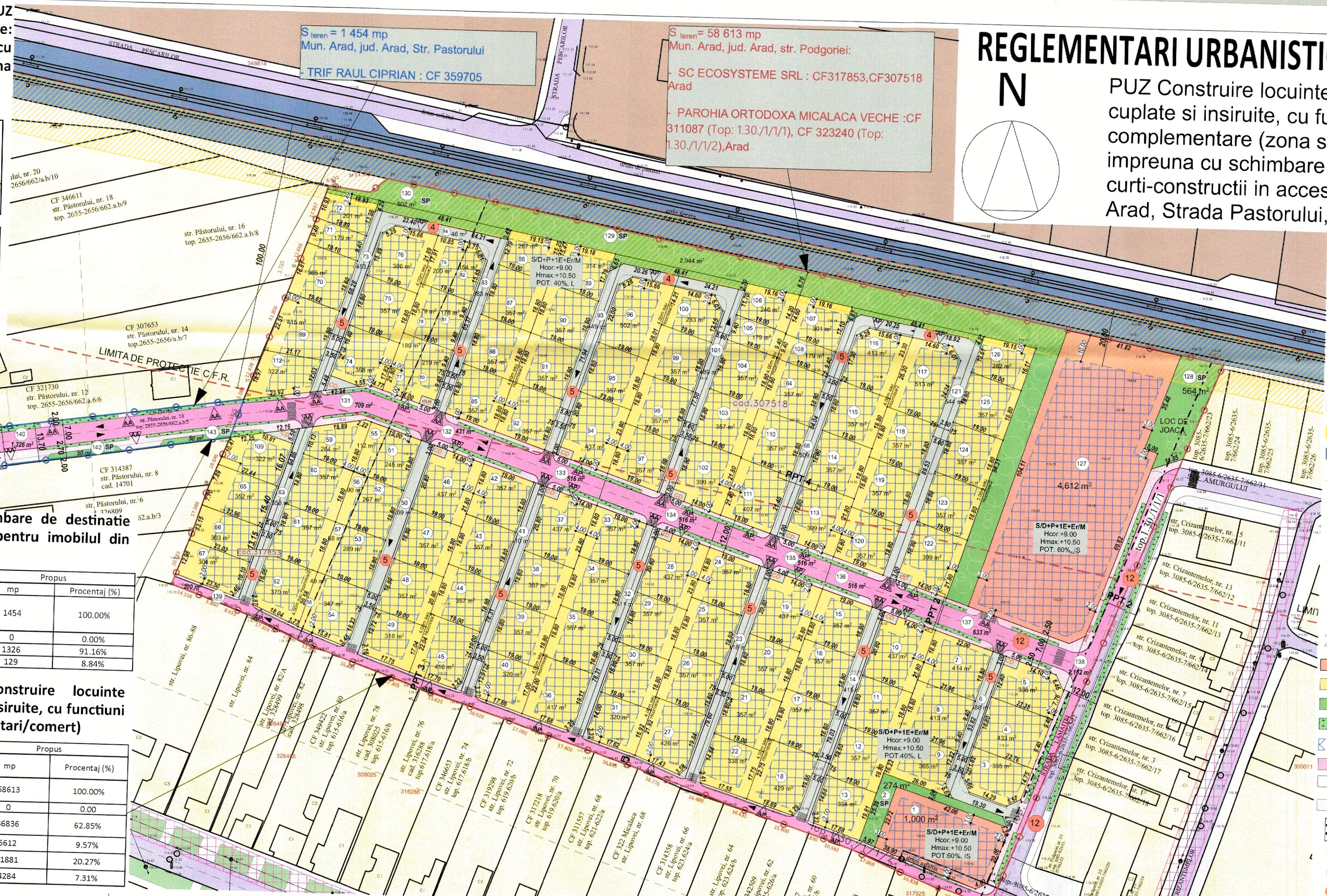
Zona functionala	Existent	Propus	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	1454	1454	100.00%
Locuinte Individuale	1454	0	0.00%
Parcarii publice	0	1326	91.16%
Parcarii verzi publice	0	129	8.84%

**BILANT TERITORIAL PUZ Construire locuinte**  
**individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni**  
**complementare (zona servicii/dotari/comert)**

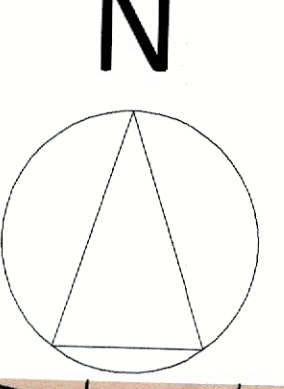
Zona functionala	Existent	Propus	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	58613	58613	100.00%
Teren Agricol	58613	0	0.00
Locuinte Individuale	0	36836	62.85%
Servicii	0	5612	9.57%
Parcarii	0	11881	20.27%
Parcarii verzi publice	0	4284	7.31%

**CONDITII URBANISTICE**

	Locuinte individuale (L)	Servicii (IS)
Limita de inaltime	S/D+P+1E+M/Er	S/D+P+1E+M/Er
- maxim	40%	60%
- minim	1.20	1.50
- limita (m)	+9.00	+9.00
- x (m)	+10.50	+10.50
Locuri de parcare	269	241
Unitati locative	179	0
Verzi pe parcele (mp)	Zona verzi pe parcele conf. HCL 572 din 26.10.2022 - 35%	Se aplica HCL 572 din 26.10.2022 conf. functiunii propuse in autorizatie



**REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE**



PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

**LEGENDA**

- Existent
  - Zona de locuinte existente P, P+1E
  - Zona industrie si depozitare
  - Drumuri existente
  - Trotuare existente
  - Zona protectie LEA in exploatare - 5m de la cel mai apropiat conductor
  - Interdictie de construire zona siguranta cale ferata (20m)
  - Zona CFR
  - Stalp de curent
  - Capac canal
  - Limita parcela PUZ studiat (CF 307518, CF 311087, CF 317853, CF 323240)
  - Limita parcela PUZ ACCES studiat (CF 359705)
  - Parcele cadastrale
  - Parcele cadastrale studiate
  - Zona protectie CFR 100 m
- Propus
  - IS Zona PROPUSA de servicii
  - L Zona PROPUSA de locuinte individuale
  - SP Zona verde PROPUSA
  - Zona verde de aliniament PROPUSA
  - Zona de implantare PROPUSA
  - Drum PROPUS
  - Trotuare PROPUSE
  - Alei, acces, platforme parcare in incinta privata
  - Accese
  - Profil stradal
  - Numar parcela
  - Camera colectare deseuri menajere

Specialist RUR arh JIVAN Marius

**S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**  
 Str. G. Musicescu, 1 Timisoara  
 e-mail: office@wer-on.ro  
 Tel: 077 3704

Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

Pr. Nr.: 07/2021  
20a/2021

Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE  
 SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL CIPRIAN  
 Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad

Faza: P.U.Z.

Data MAI 2023

Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE

Nr. plansa: U02

ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA  
 1955  
**IOANA STANCU-ISPAS**  
 Arhitect  
 Colegiul de arhitecti

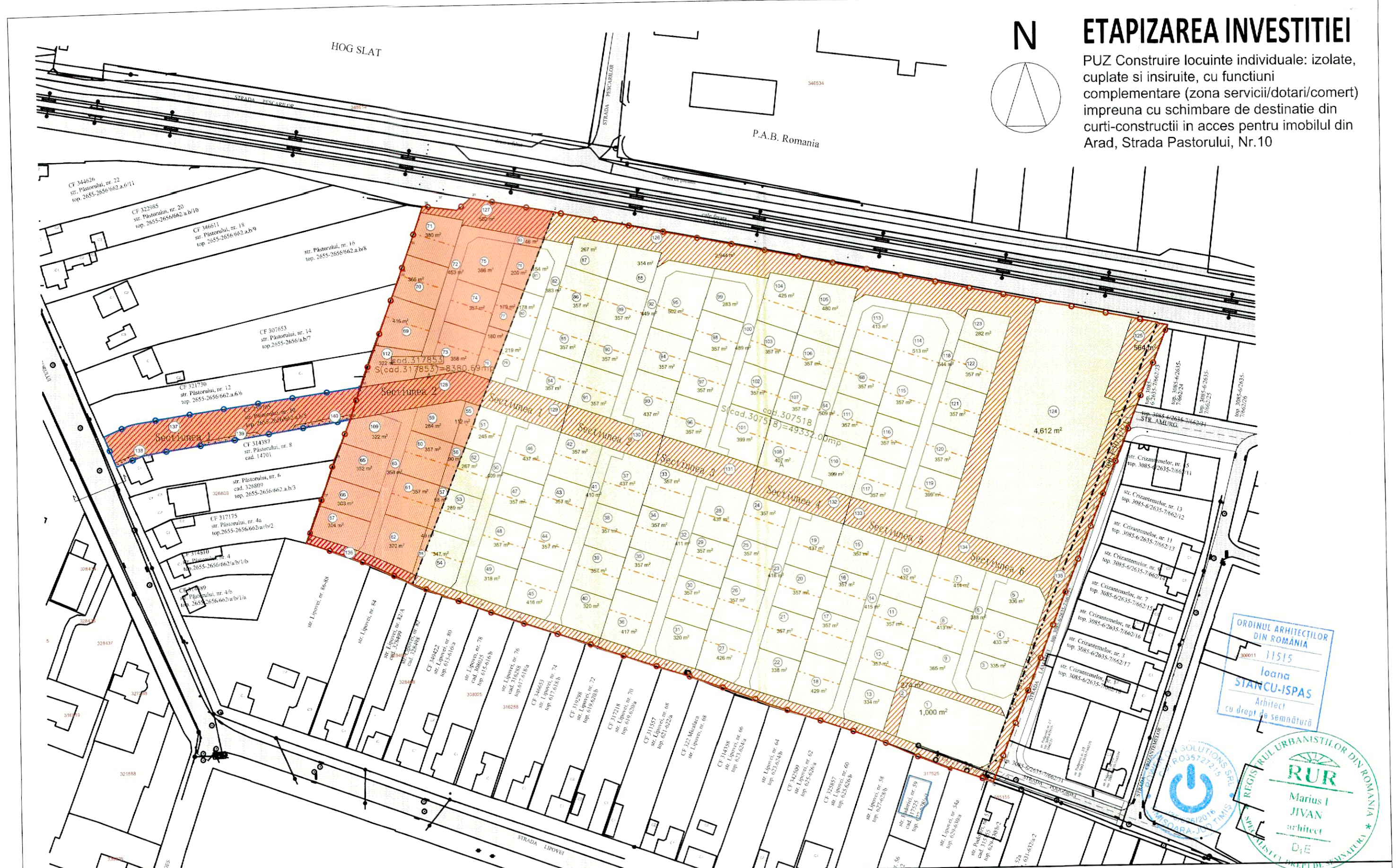
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
**MARIUS I JIVAN**  
 arhitect  
 D.E.





# ETAPIZAREA INVESTITIEI

PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
11515  
Ioana STANCU-ISPAS  
Arhitect  
cu drept de semnătură



Suprafete de teren afectate in fazele de lucrari ce vor fi realizate conform Planului de actiune si a Planului de etapizare a investitiei

Faza **A** Faza **B** Faza **C**

--- Dezmembrare cadastrala posibila

	Specialist RUR arh. JIVAN Marius			Denumire proiect:	Pr. Nr.:
	<b>S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.</b> Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis e-mail: office@power-on.ro Tel. 0773 806 704			PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10	07/2021 20a/2021
Nume	Ser	tura	Scara	Initiator:	Faza:
Sef proiect	arh. JIVAN Marius		1:1500	PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHIE SC ECOSISTEME SRL TRIF RAUL CIPRIAN	P.U.Z.
Proiectat	arh. STANCU ISPAS Ioana		Data	Amplasament:	Nr. plansa:
Desenat	arh. STANCU ISPAS Ioana		MAI 2023	Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei, CF 317853, CF 307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad	U2.3
				Denumire plansa: <b>PLAN ETAPIZAREA INVESTITIEI</b>	





**LEGENDA:**

	CM	Retea de canalizare menajera PROIECTATA
	AP	Retea de alimentare cu apa PROIECTATA
	CB-P	Camin vane de concesie PROPUS pentru racordul la retea stradala existenta de alimentare cu apa
	CR-P	Camin de vizitare PROPUS pentru racordul la retea stradala existenta de canalizare menajera
	A	Camin de bransament PROPUS, pentru racordul la retea stradala de alimentare cu apa proiectata
	C	Camin de racord PROPUS, pentru racordul la retea stradala de canalizare menajera proiectata
	O	Camin de vizitare PROPUS
	HE	Hidrant exterior supraterran, Dn80, PROPUS

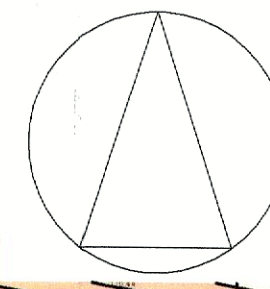
	LI	LINEIE ELECTRICE SUBTERANE PROPUS
	FB	FIRIDA BRANSAMENT PROPUS
	PT	POST TRANSFORMARE PROPUS
	CA	CAMIN DE TRAGERE PROPUS

Verificator, Export:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
PROIECTANT GENERAL	<b>S. C. POWER ON SOLUTIONS S. R. L.</b>			
PROIECTANT DE SPECIALITATE	<b>S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L.</b>			
Sef Proiect:	arh. STANCU IOANA			
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN			
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN			
Verificator:	[Signature]			
Export:	[Signature]			
Denumire proiect:	"PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE SI INSURITE, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA SERVICIJDOTARIUCOMERT) IMPREUNA CU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCII IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STRADA PARTORULUI NR.10"			
Beneficiar:	S.C. ECOSYSTEME S.R.L./ PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECH/ NEAGU IOAN LUCIAN			
Denumire plansa:	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE			
SCALA:	1:1000			
DATA:	10. 2022			
NR. 232/2022				
FAZA PUZ				
PLANSA 01ED				



# PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

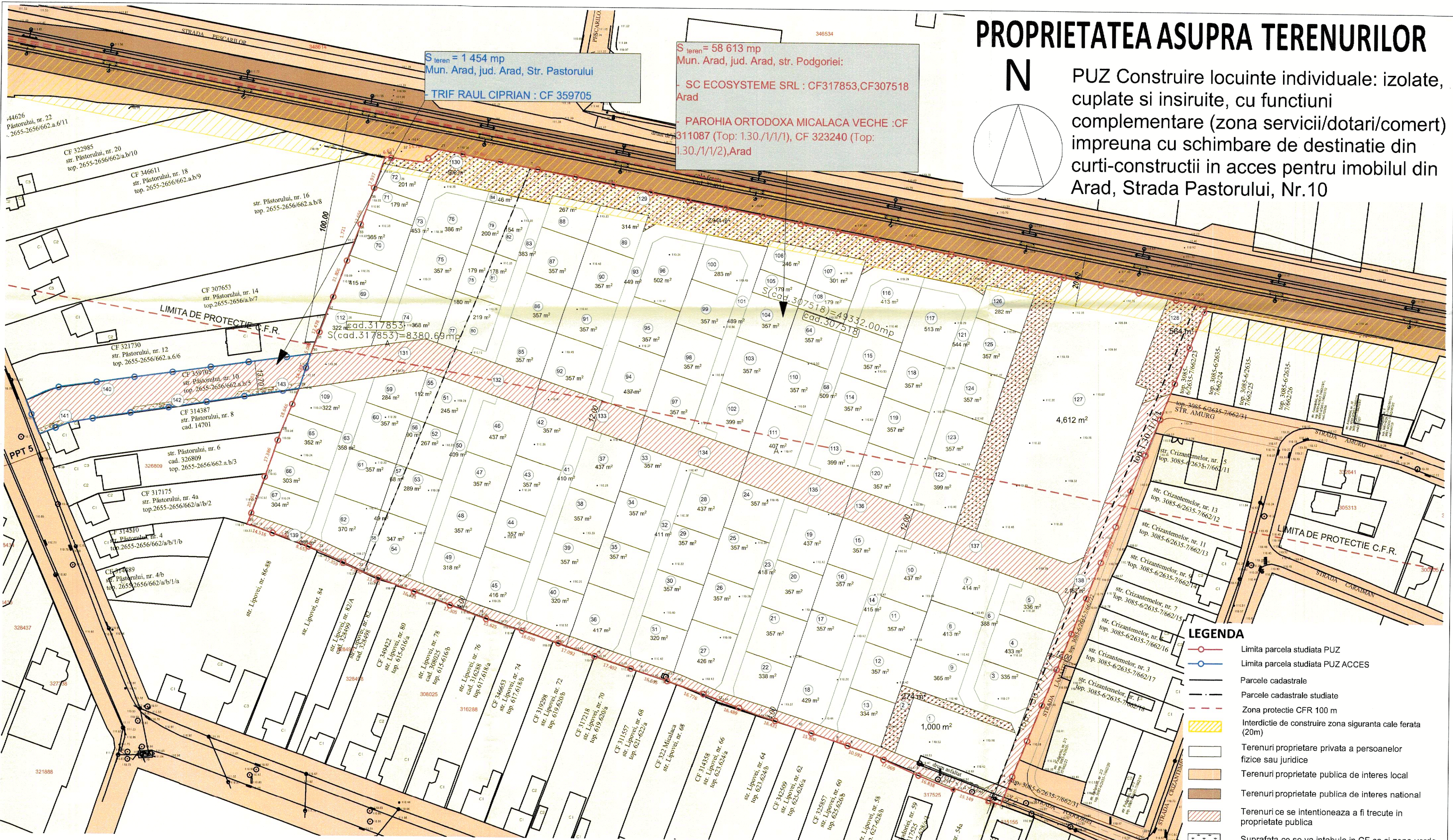
N



PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

S teren = 58 613 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei:  
- SC ECOSYSTEME SRL : CF317853,CF307518  
Arad  
- PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHЕ :CF 311087 (Top: 1.30./1/1/), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2),Arad

S teren = 1 454 mp  
Mun. Arad, jud. Arad, Str. Pastorului  
TRIF RAUL CIPRIAN : CF 359705



- LEGENDA**
- Limita parcela studiată PUZ
  - Limita parcela studiată PUZ ACCES
  - Parcele cadastrale
  - Parcele cadastrale studiate
  - Zona protectie CFR 100 m
  - Interdicție de construire zona siguranta cale ferata (20m)
  - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
  - Terenuri proprietate publica de interes local
  - Terenuri proprietate publica de interes national
  - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietate publica
  - Suprafata ce se va intabula in CF ca si zona verde

**BILANT TERITORIAL PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**

	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	58613	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	10483	17.89
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	48130	82.11

**BILANT TERITORIAL PUZ Schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr. 10**

	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	1454	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	1454	100.00
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	0	0.00

Specialist RUR arh. JIVAN Marius

**S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**  
Str. G. Musicescu, Nr.26, Timisoara, Timis  
e-mail: office@power-on.ro  
Tel: 0773 826 734

Denumire proiect: PUZ Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, Strada Pastorului, Nr.10

Pr. Nr.: 07/2021  
20a/2021

Initiator: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHЕ  
SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL CIPRIAN  
Mun. Arad, jud. Arad, str. Podgoriei CF317853, CF307518, CF 311087, CF 323240, CF 359705, Arad

Faza: P.U.Z.

Denumire plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Nr. plansa: U04

Scara: 1:1000

Data: MAI 2023

POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

arh. JIVAN Marius

arh. STANCU ISPAS Ioana

arh. STANCU ISPAS Ioana

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

11515

Ioana STANCU-ISPAS

Arhitect

cu drept de semnatura

RUR

Marius I JIVAN

Arhitect

D.E

SPECIALIST IN PROIECTARE SI CONSULTANTA