



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 674
din 28 noiembrie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
aferente obiectivului de investiție:

„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”, Municipiul Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 74427/ A5 / 27.09.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 73481/A5/27.09.2022, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 74426/ A5 /27.09.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 33/27.09.2022,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 15 voturi pentru și 7 abțineri (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii

și desființare clădiri existente”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari:

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Stacons S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin Crainic, pr.nr. 28/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei fizice , măsurând o suprafață totală de 261 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii pe parcelă, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Bucegi, iar accesul auto dinspre latura nordică a amplasamentului studiat printr-un carosabil propus care leagă stăzile Bucegi și Cocorilor.

2.1.2. Funcțiunea dominantă:

- funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;

2.1.3. Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- clădiri de locuit în sistem colectiv;
- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

2.1.4. Utilizări interzise:

- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- piață agroalimentară;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

2.1.5. Interdicții temporare:

- nu este cazul.

2.1.6. Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii în regim izolat

Subunitati:

LIu17 - Clădire spații comerciale și servicii

Cc - drum incintă,

P1 - parcaje adiacente carosabilului

SP - zone verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar

Pg - platformă gospodărească

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00 m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

2.4.2. Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului construibil (*Conform Planșă 03 - „Reglementări Urbanistice”*) – include o construcție P+3E+Er propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

2.4.3. Amplasare față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud

- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**

- zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

2.5. Parcelarea:

2.5.1. Conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice” terenul studiat nu se va parcela.

2.6. Spații verzi

2.6.1. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forșiția, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incintă, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

2.6.2. Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max. 200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

2.7. Parcări :

2.7.1. Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.7.2. Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

2.8. Circulații și accese :

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

2.8.2. Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

2.8.3. Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

2.8.4. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

2.8.5. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

2.8.6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

2.9. Utilități:

2.9.1. Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

2.9.3. Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

2.9.4. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiara _____ și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Proiect
Nr. 514/29.09.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
aferente obiectivului de investiție:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”, Municipiul Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 74427/ A5 / 27.09.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 73481/A5/27.09.2022, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 74426/ A5 /27.09.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 33/27.09.2022,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari:

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Dorin CRAINIC, pr.nr. 28/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei fizice , măsurând o suprafață totală de 261 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii pe parcelă, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Bucegi, iar accesul auto dinspre latura nordică a amplasamentului studiat printr-un carosabil propus care leagă stăzile Bucegi și Cocorilor.

2.1.2. Funcțiunea dominantă:

- funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;

2.1.3. Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- clădiri de locuit în sistem colectiv;
- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

2.1.4. Utilizări interzise:

- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- piață agroalimentară;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

2.1.5. Interdicții temporare:

- nu este cazul.

2.1.6. Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii în regim izolat

Subunitati:

Subunitati:

- | | |
|--------------|---|
| LIu17 | - Clădire spații comerciale și servicii |
| Cc | - drum incintă, |
| P1 | - parcaje adiacente carosabilului |
| SP | - zone verzi amenajate |
| TE | - culoar tehnico-edilitar |

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00 m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

2.4.2. Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (*Conform Planșă 03 - „Reglementări Urbanistice”*) – include o construcție P+3E+Er propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

2.4.3. Amplasare față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

2.5. Parcelarea:

2.5.1. Conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice” terenul studiat nu se va parcela.

2.6. Spații verzi

2.6.1. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forșiția, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incinta, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

2.6.2. Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max. 200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

2.7. Parcări :

2.7.1. Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996

privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.7.2. Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

2.8. Circulații și accese :

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

2.8.2. Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

2.8.3. Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

2.8.4. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

2.8.5. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

2.8.6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

2.9. Utilități:

2.9.1. Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

2.9.3. Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

2.9.4. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiara _____ și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. SR/DS
Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Beneficiari: [REDACTED]

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 60224 din 02.08.2022 de către
 - raportul de specialitate nr.74426/ A5 /27.09.2022 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
 - raportul informării și consultării publicului nr. 73481/A5/27.09.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr. 33/27.09.2022 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 998/27.05.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad și constituie proprietatea privată a [REDACTED] și măsoară o suprafață totală de de 261 mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente ”,pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii atât la parter cât și la etajele superioare împreună cu cel retras.

Parcela este la intersecția dintre str. Bucegi și cocorilor având o formă triunghiulară, iar accesul principal este la str. Bucegi.

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 35%

CUT: 1,80

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a

terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incintă, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente**”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 – Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart

VICE PRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. SR/DS

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

- beneficiari:

- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, str. Bucegi, nr. 2.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad
și constituie proprietatea privată a și măsoară o suprafață totală de de 261 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii atât la parter cât și la etajele superioare împreună cu cel retras.

Parcela este la intersecția dintre str. Bucegi și cocorilor având o formă triunghiulară, iar accesul principal este la str. Bucegi.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** - teren proprietate privată, curți construcții CF 346075- Arad;
- la vest** - teren proprietate publică- Str. Bucegi CF 358740- Arad;
- la est** - teren proprietate publică- Str. Cocorilor CF 351289- Arad;
- la sud** - intersecție Str. Bucegi și Str. Cocorilor;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii pe parcelă, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Bucegi, iar accesul auto dinspre latura nordică a amplasamentului studiat printr-un carosabil propus care leagă stăzile Bucegi și Cocorilor.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 22.03.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu

prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - clădiri de locuit în sistem colectiv;
 - societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii în regim izolat

Subunitati:

Subunitati:

- | | |
|--------------|---|
| LIu17 | - Clădire spații comerciale și servicii |
| Cc | - drum incintă, |
| P1 | - parcaje adiacente carosabilului |
| SP | - zone verzi amenajate |
| TE | - culoar tehnico-edilitar |
| Pg | - platformă gospodărească |

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșa 03 - „*REGLEMENTĂRI URBANISTICE*”) – include o construcție P+3E+Er propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

• Amplasare față de frontul stradal:

- construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud

• Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

Parcelarea:

Conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice” terenul studiat nu se va parcela.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incinta, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului. (10% = 26,1 mp)

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

Circulații și accese:

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

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap

și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 998 din 27.05.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	10347457/15.07.2022	26.05.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	10382/15.06.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213720486/ 31.05.2022	31.05.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11464/28.07.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4.720.621/02.06.2022.	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4.720.620/02.06.2022.	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139201/30.05.2022	-
8.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	2005/23.07.2021	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	19123/19.07.2022	19.07.2023
10.	Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public	47274/Z1/22.06.2022	-
11.	ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad	1979/30.06.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	226/10.06.2022	-
13.	Studiu Geotehnic	331/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.08.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33/27.09.2022.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra
Răzvan

Consilier,
Urb. Săvan

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de , cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Predeal, nr.8, bl. 13, ap.8, înregistrată cu nr. 60224 din 02.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale şi funcțiunea spații servicii
şi desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Initiatori:

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate privată, curți construcții CF 346075- Arad;
- la vest - teren proprietate publică- Str. Bucegi CF 358740- Arad;
- la est - teren proprietate publică- Str. Cocorilor CF 351289- Arad;
- la sud - intersecție Str. Bucegi şi Str. Cocorilor;

Prevederile P.U.G şi R.L.U. aprobat anterior:

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR. nr. 17-18:
 - subzona: LIu17a zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- subzonă rezidențială;
 - regim de construire: conform PUZ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = conform PUZ;
 - POT max = conform PUZ;
 - CUT max = conform PUZ;
 - retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: spații comerciale şi spații de servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje şi drumuri;
 - clădiri de locuit în sistem colectiv;
 - societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
 - amenajări tehnico-edilitare;

- zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii

Subunitati:

- | | |
|--------------|---|
| LIu17 | - Clădire spații comerciale și servicii |
| Cc | - drum incintă, |
| P1 | - parcaje adiacente carosabilului |
| SP | - zone verzi amenajate |
| TE | - culoar tehnico-edilitar |
| Pg | - platformă gospodărească |

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de

urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incintă, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

Circulații și accese:

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

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare

funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.08.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 998 din 27.05.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

red/dact/2ex/SR/DS

PMA-A5-



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

PUZ SI RLU AFERENT-

" CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "
Amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2, C.F. nr. 346076 Arad
Beneficiari	[REDACTED]
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectant de specialitate	arh. Dorin CRAINIC
Numar proiect	28 /2021

2022



stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

director: dipl. ing. STANCA Dorin

șef proiect: arh. CRAINIC Dorin Paul

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

arhitectură: arh. CRAINIC Dorin Paul
arh. stag. GOLBAN Nicoleta

instalații sanitare
exterioare : Ing. Nicoras Ionut

Întocmit,
arh.stag. GOLBAN Nicoleta



ISO
9001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

BORDEROU DE VOLUME

I. PARTE SCRISĂ

01. MEMORIU DE PREZENTARE
02. REGULAMENT DE URBANISM
03. PLAN DE ACTIUNE

II. PARTE DESENATĂ

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. REGLEMENTARI URBANISTICE
04. REGLEMENTARI EDILITARE
05. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
06. MOBILARE URBANA
07. ILUSTRARE URBANISTICA
08. STUDIU DE INSORIRE

Întocmit,
arh. stag. GOLBAN Nicoleta



ISO
9001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



LISTA CENTRALIZATOARE AVIZE OBTINUTE

conform certificat de urbanism nr.998/27.05.2021 emis de Primaria Municipiului Arad

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI RLU AFERENT PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE
Amplasament	jud. ARAD, mun. ARAD, str.Bucegi nr.2, CF NR.346076 Arad
Beneficiari	ILIES VIORICA
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectanti de specialitate	arh. Crainic Dorin
Numar proiect	28/2021
Data elaborarii	MAI 2021

Lista avizelor obtinute conform certificat de urbanism nr.998/27.05.2021 este urmatoarea :

1. DOVADA RUR
2. PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2005/23.07.2021
3. PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 110732/02.07. 2021
4. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.13/22.03.2022
5. RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I – 64325,724/A5/22.03.2022
6. RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – 23300/A5/09.05.2022
7. STUDIU DE INSORIRE NR.28/2021
8. ANUNURI PRESA
9. DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI NR.11464/28.07.2022
10. AVIZ POLITIA RUTIERA NR.139201/30.05.2022
11. AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.47274/Z1/22.06.2022
12. AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.19123/19.07.2022
13. AVIZ SANEPID NR. 226/10.06.2022
14. AVIZ ANIF NR.1979/30.06.2022
15. AVIZ COMPANIA DE APA ARAD NR.10382/15.06.2022
16. AVIZ E-DISTRIBUTIE BANAT NR.10347457/15.07.2022
17. AVIZ DELGAZGRID SA NR. 213720486/ 31.05.2022
18. AVIZ PSI INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA ARAD NR.4.720.621/02.06.2022.
19. AVIZ PC INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA ARAD NR.4.720.620/02.06.2022.
20. REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIU GEOTEHNIC NR.25117/21.07.2022
21. STUDIU GEOTEHNIC NR.331/2022.

sef de proiect,
arh. CRAINIC Dorin





Nume client : STACONS SRL
Valuta : RON
ID client : 000740659
Sucursala : SUCURSALA ARAD
IBAN : [REDACTED]

Detalii contrapartida

Numar cont : RO12TREZ70020F305000XXXX
Valuta : RON
Nume beneficiar : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Cod SWIFT : TREZROBU
Nume Banca : TREZORERIA STATULUI
Oras banca : -

Detalii tranzactie

Numar de referinta: 101IBBL222130001
Suma : **543.00 RON**
Data tranzactiei : 01 Aug 2022
Data valutei : 01 Aug 2022
Tip tranzactie : Plata
Detalii plata : | coord.arh. Crainic Dorin
Nume : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Descriere tranzactie : IB - Plata mica valoare trezorerie BENEFICIAR:
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
TREZROBU RO12TREZ70020F305000XXXX
DETALII PLATA: 101IBBU22213002W PUZ Ilies
Viorica coord.arh. Crainic Dorin END TO END ID:
NOTPROVIDED CUST REFERENCE : 1

2. DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE.

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR. 17-18 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG-; Sieren =261mp (conform CF); Sierenen=261mp (conform masurator); Echipare cu utilitati : apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie.

Pt CONSTRUIRE: Se va întocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicata (art. 32, alin. 1, lit c), Legii nr. 50 / 91 rep, H.G.R. nr. 525 / 96 si a Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al PUZ, indicativ GM 010 -2000.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, COMPANIA DE APA, ENEL, DELGAZ GRID S.A., AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, SANATATEA POPULATIEI, PSI, PROTECTIA CIVILA, AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, IPJ-AVIZ POLITIA RUTIERA - SERVICIUL CIRCULATIE, ANIF, aviz administrator drum, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.

Reglementarea circulatiilor si a echiparii editiare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate; Realizarea acceselor si a utilitatilor se va face prin grija si pe cheltuiuala initiatorului PUZ. Parcarile necesare conform specificului functiunilor se vor realiza fara afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HGR.525/96, ANEXA 5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform HGR.525/96.

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ.

Se vor studia accesele si circulatiile pe parcela, astfel incat sa se asigure acces direct pe lot sau prin servitute . In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate .

Pt. DESFINTARE:

Materialele rezultate in urma desfiintarii vor fi transportate in spatii special amenajate.

Pentru organizare de santier se vor achita taxele de ocupare a domeniului public conform HCLMA nr.571/2021.

Documentatia tehnica va fi inlocuita in conformitate cu Legea nr.50/1991rep, Legea nr.10/1996, HGR.525/1996, Codul Civil. Cererea a fost analizata in sedinta Comisiei de Acord Unic din data de 29.04.2021.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru Intocmire PUZ si RLU aferent pentru Intocmire PUZ si RLU aferent pentru: 1. CONSTRUIRE CLADIRE, cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII si 2. DESFINTARE CLADIRI EXISTENTE.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: Agentia pentru Protectia Mediului ARAD, Splaiul Muresului F.N.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anunilor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anunilor planuri si programe legate cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadarea / neincadarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestora asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autorizatiei competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☒ D.T.A.D.

d) Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☒ alimentare cu apa

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectia civila

☐ sanatatea populatiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Pt. DESFINTARE:

-- Acordul legalizat al TUTUROR proprietarilor invecinati (inclusiv EXTRASELE CF ALE ACESTORA)

in cazul afectarii proprietatilor invecinate

-- CONTRACTUL DE PRESTARI SERVICII INCHEIAT CU OPERATORUL LICENTAT pentru

depozitarea deseurilor provenite din activitatea de construire/demolare, conform art.17, alin(3) din Legea

nr.211/2011rep. cu modificarile si completarile ulterioare

d.4. Studii de specialitate:

Pt. DESFINTARE:

-- Plan de situatie pe suport topografic vizat de OCPI intocmit in conformitate cu Legea nr.50/1991rep.

Anexa1 Continutul Cadru pentru terenul inregistrat in CF: 346076 ARAD

-- Plan ORGANIZARE de SANTIER

e) Actul administrativ al autorizatiei competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Birta

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Mihaela Stepanescu

ARHITECT SEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



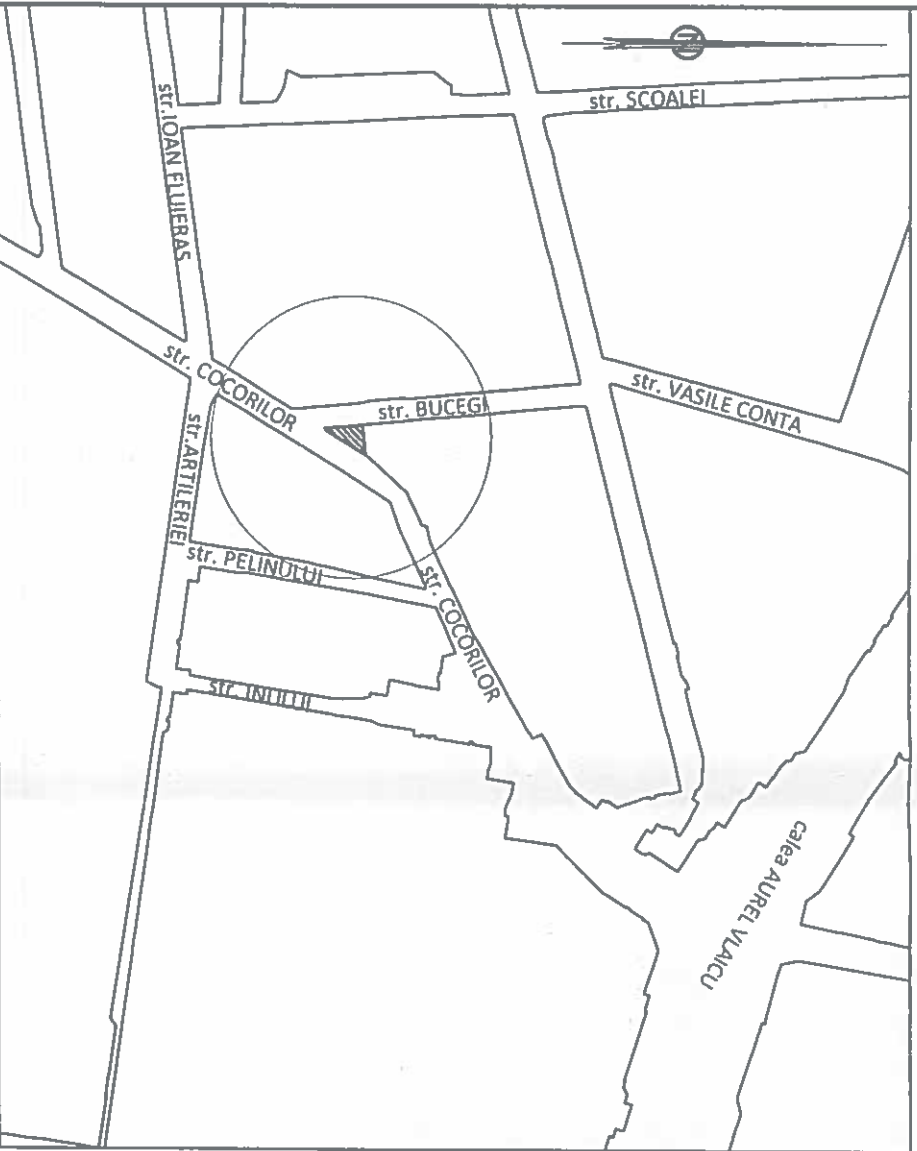
Achitat taxa de 10.00 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0216904 din 23.04.2021, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului in valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

28 MAI 2021

Ing. Balazs Carmen

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	261 mp.	ARAD, STR. BUCEGI, NR. 2.
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
346076	ARAD	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



93.60 cota de nivel
gard beton

LEGENDA:

Art. 29, alin. (1) din ord 700: "Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. In cazul trasarilor, persoana autorizata raspunde pentru materializarea limitelor imobilului in concordanta cu geometria la zi a imobilului din baza de date a oficiului teritorial."

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	MENTIUNI
1	CC	261	TEREN IMPREJMUIT.
TOTAL	-	261	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	MENTIUNI
C1	CL	68	S. construita la sol: 68 mp; Casa parter, anul constructiilor: 1999, S. construita desfasurata: 68mp.
C2	CA	38	S. construita la sol: 38 mp, S. construita desfasurata: 84mp, Terasa P+M, anul constructiilor: 1999.
TOTAL:	-	106	-

Parcela (CAD 346076)			
CC			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de cmtur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	527758.970	214914.565	30.610
2	527732.832	214896.634	0.645
3	527732.367	214898.187	1.250
4	527731.965	214897.003	13.019
5	527744.944	214895.980	0.149
6	527744.951	214896.129	9.674
7	527754.585	214895.249	0.271
8	527754.559	214894.979	2.420
9	527756.967	214894.743	19.923
S(CAD 346076)=260.81sq.m P=77.962m			

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI
DE AUTORIZARE A LUCRARILOR CONSTRUIRE
SCARA 1:200



JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URMATORIE
N. 998 din 05.05.2017

Prezentul document receptional este
valabil insozit de procesul verbal de
receptie nr. 122 data 28-03-2017

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
/RAD
22251 - 6-03-2017
Receptie
MIRCEA PALA
consilier

EXECUTANT				BENEFICIAR	
PFA GHEORGHE SORIN				ILIES VIORICA	
CIF 23602021				ARAD	
ACTIUNEA	EXECUTANT	SEMNATURA	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE	
MASURAT	GHEORGHE SORIN		1:200	PRIVIND IMOBILUL INSCRIS IN CF NR. 346076-ARAD, NR. CAD. 346076.	
DESEINAT	GHEORGHE SORIN		1:5000		
VERIFICAT	GHEORGHE SORIN				
DATA 03.03.2017				PR. NR./2016	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 346076 Arad

Nr. cerere	90285
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100117791730



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Bucegi, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	346076	261	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	346076-C1	Loc. Arad, Str Bucegi, Nr. 2, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:86 mp; SPATIU COMERCIAL P
A1.2	346076-C2	Loc. Arad, Str Bucegi, Nr. 2, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:84 mp; SPATIU COMERCIAL P+M.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57220 / 14/06/2016		
Act Notarial nr. 673, din 10/06/2016 emis de NAGY MANUELA-CRISTINA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 346076 a imobilului cu numarul cadastral 346076/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 330857 inscris in cartea funciara 6812 (identificator electronic 330857);	A1, A1.1
Contract De Intretinere nr. 3844/1996;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEintretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/16 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 330857/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 5021 din 22/04/1996; pozitie transcrisa din CF 330857/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 5021 din 22/04/1996;	A1
Act Notarial nr. 5, din 06/03/2015 emis de BORZA RODICA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 330857/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 20196 din 12/03/2015;	A1
Act Notarial nr. 211, din 06/03/2015 emis de BORZA RODICA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj voluntar, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/16 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 330857/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 20196 din 12/03/2015;	A1
Act Administrativ nr. 654, din 15/07/1999 emis de PRIMARIA ARAD (act administrativ nr. 330857/25-02-2016 emis de BCPI ARAD; act administrativ nr. 27655/25-02-2016 emis de PRIMARIA ARAD;);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 330857/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 21440 din 07/03/2016; pozitie transcrisa din CF 330857/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 21440 din 07/03/2016;	A1.1
115270 / 13/12/2016		
Act Administrativ nr. CF 346076, din 19/09/2016 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. CERT FISCAL NR 265177, din 29/11/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, art.37 alin.2, din L.7/1996, dobandit prin lege, cota actuala 1/1 1) [REDACTED]	A1.2
64726 / 26/05/2022		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Notarial nr. 563, din 05/08/2021 emis de Pascalau Sorina Luminita; B12 se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui [REDACTED]	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

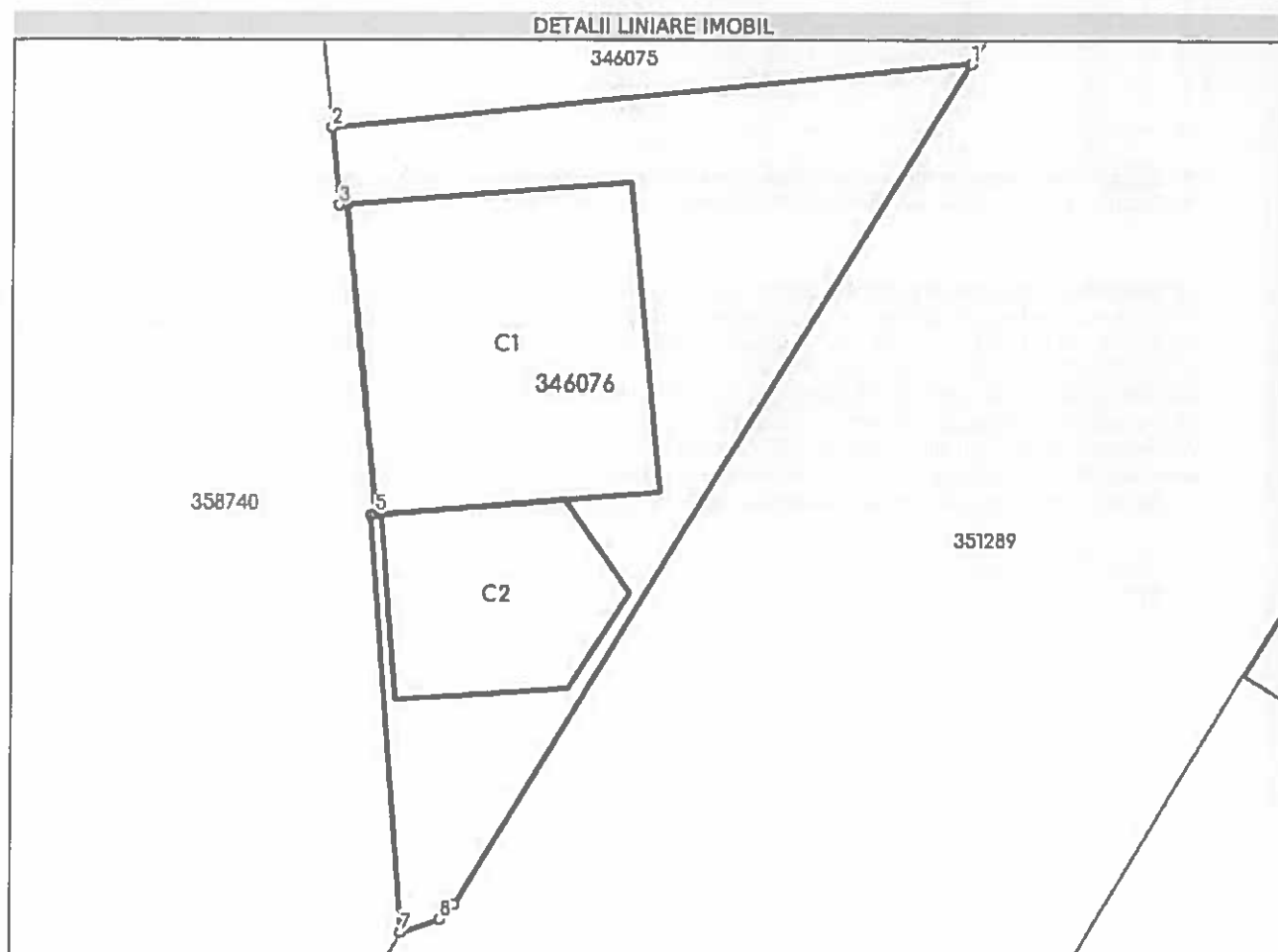
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
346076	261	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	261	-	-	-	IMPREJMUIT CU ZID DIN BETON.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	346076-C1	construcții industriale și edilitare	86	Cu acte	S. construita la sol: 86 mp; S. construita desfasurata: 86 mp; SPATIU COMERCIAL P
A1.2	346076-C2	construcții industriale și edilitare	38	Cu acte	S. construita la sol: 38 mp; S. construita desfasurata: 84 mp; SPATIU COMERCIAL P+M.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.923

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.42
3	4	0.271
4	5	9.674
5	6	0.149
6	7	13.019
7	8	1.25
8	9	0.645
9	1	30.61

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

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

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

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

Data și ora generării,

01/08/2022, 09:58

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2005 / 2021

Întocmit astăzi, **23/07/2021**, privind cererea **110732** din **02/07/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **1707** din **28/06/2021**

1. Beneficiar: [REDACTED]
2. Executant: ILLE ROBERT-BOGDAN
3. Denumirea lucrărilor recepționate: RECEPȚIE TEHNICĂ
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
1	02.07.2021	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL
1707	28.06.2021	act administrativ	OCPI ARAD
998	27.05.2021	act administrativ	PRIMARIA ARAD
2	02.07.2021	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2005 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI
 - o LUCRARI DE: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT „CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII”
 - o LUCRARI DE: DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE
- Plan topografic, necesar întocmirii documentației P.U.Z. SI R.L.U. aferent „CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII” si DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE- pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Arad, strada Bucegi nr. 2, UAT Arad, cu nr. cadastral 346076 în suprafata de 261 mp înscris în cartea funciara 346076 Arad.
- 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.
- 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
---------------	------------	-------------------

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

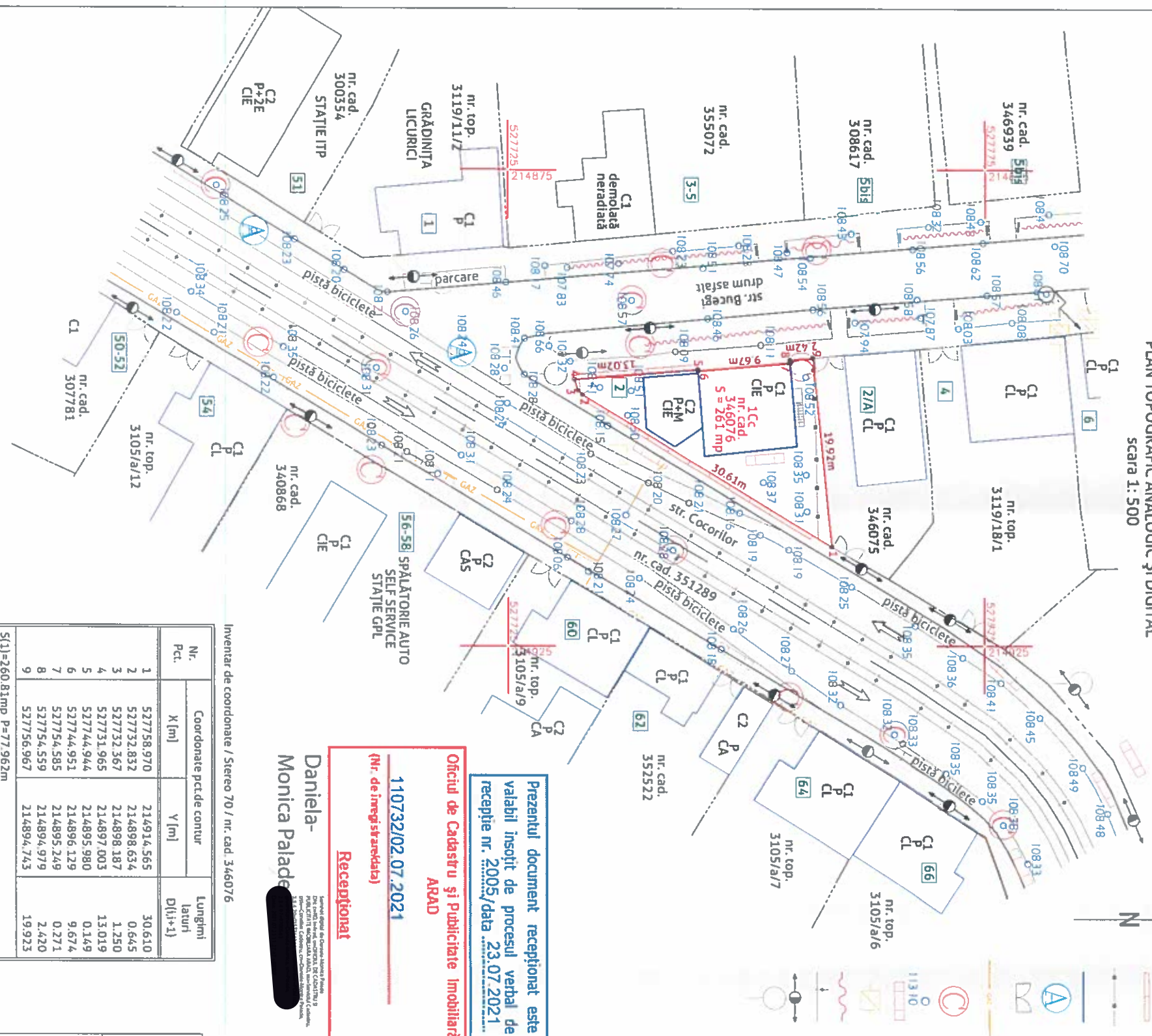
Inspector
Daniela Monica Palade

Daniela-
Monica
Palade

Scenariu digital de Daniela Monica Palade
DNI nr.10, în Arad, 04/07/2021, DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD
municipalitatea Arad, Birou de Cadastru
Cadastru, cv-Daniela Monica Palade,
23.4.20-0257236144, serialNumber=PDMA102
gvverName=Daniela Monica, cvPalade,
23.4.20-0257236144
Data: 2021.07.23 11:30:40 +0300

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
346076	261 mp	str. Bucegi, nr. 2, loc. Arad, jud. Arad	
Carte funciară nr.	346076	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
scara 1: 500



Nr. Pct.	Coordonate puncte contur		Lungimi laturi D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527758.970	214914.565	30.610
2	527732.832	214898.634	0.645
3	527732.367	214898.187	1.250
4	527731.965	214897.003	13.019
5	527744.944	214895.980	0.149
6	527744.951	214896.129	9.674
7	527754.585	214895.249	0.271
8	527754.559	214894.979	2.420
9	527756.967	214894.743	19.923

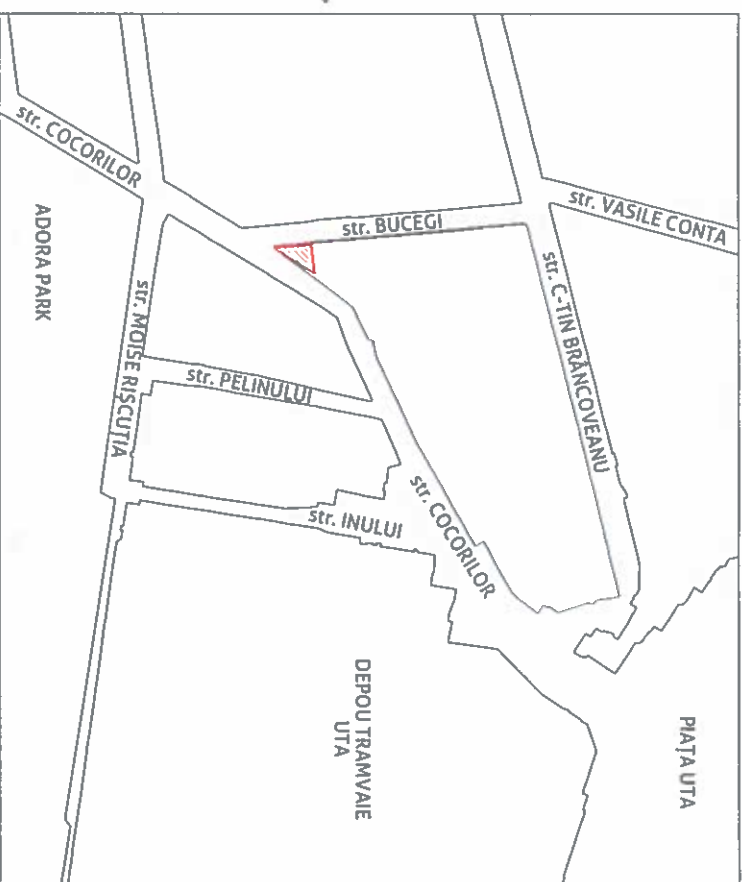
S(1)=260.81mp P=77.962m

Daniela-
Monica Palade

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
110732/02.07.2021
(Nr. de înregistrare)
Recepționat

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2005/data 23.07.2021

- delimitarea imobilului
- limită de proprietate
- gard zidărie
- gard metalic
- delimitarea construcțiilor
- capac vizitare apă
- poartă
- linie de gaz
- capac vizitare canal
- coță de nivel
- rigolă
- aerisire gaz
- șanț
- linie tramvai
- stăp line electrică
- indicator



INCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000

A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la construcții	
Număr cadastral	Categoria de folosință	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
346076	Cc	261	teren împrejmuit parțial cu gard / construcții
TOTAL		261	
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mențiuni
C1	CIE	86	Spațiu comercial (P); Scd = 86 mp
C2	CIE	38	Spațiu comercial (P+M); Scd = 84 mp
TOTAL		124	

Sistemul de referință al coordonatelor: Stereo 70 / nr. cad. 346076
Sistemul de referință al cotelor de nivel: Marea Neagră 1975
Art. 29, alin. (1) din ORD 700: Răspunderea pentru corectitudinea înocinării documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

SC DIGITAL MAPPING SRL
digital mapping
măsurători topografice + cadastru + GIS
ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3;
Mobil: 0736 039 849; office@digitalmapping.ro

SCARA
1:500
1:5000
M. NEAGRĂ 75

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
suport al documentației necesare înocinării
PUZ și RLU element "Construire clădire cu destinația de spații
comerciale și funcțiune spații servicii"
și obținere AUTORIZAȚIE DE DESFINȚARE - "clădiri existente"
pentru imobilul înscris în CF 346076 cu nr. cad. 346076,
situat în loc. Arad, str. Bucegi, nr. 2, jud. Arad

FORMAT
A3
PUZ / DTAD

DATA: IUN 2021
PLANȘĂ 01



Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în mun. Arad, str. Predeal, nr. 8, bl. 13, ap. 8, jud. Arad, înregistrată cu nr. 724 din 05.01.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 13 din 22 MAR. 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – “Construire clădire cu destinația spații comerciale și funcțiunea spații servicii”, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 346076 – Arad, în suprafață totală de 261 mp, beneficiar: [redacted] cu respectarea următoarelor condiții:

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

Parcela propusă spre reglementare este situată în Vestul Mun. Arad, la intersecția străzilor Bucegi și Cocorilor.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord - proprietate privată nr. cad. 346075 – locuință unifamilială;
- la Vest - str. Bucegi;
- la Est - str. Cocorilor;
- la Sud - intersecția dintre străzile Bucegi și Cocorilor;

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Parcela se găsește în UTR 17-18 și este o zonă cu caracter rezidențial Llu 17 (P; P+4E+M) și funcțiuni complementare prestări servicii, spații comerciale, fiind construite mai multe clădiri cu acest specific.

Parcela cu extrasul C.F. nr. 346076 – Arad are categoria de folosință curți construcții în intravilan și construcții industriale și edilitare, care se vor desființa, conform C.U. nr. 998 din 27 mai 2021.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu destinația de spații comerciale și servicii P+3E+Er (cu amenajări aferente: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi).

P.O.T. maxim propus = 35,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,80

-Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată: minim 20,00 % din totalul incintei propuse spre reglementare.

-Regimul de înălțime propus: P+3E+Er, cu Hmax: 16,00 m (ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00 m față de latura de Nord a construcției propuse).

- Față de limita laterală Nord a parcelei, construcția se va retrage cu o distanță de 10,40 m, la Est și Vest va fi pe limita de proprietate, iar la Sud în colțul de intersecție a străzilor.

- Se va respecta procentul de zonă verde conform H.G.R. 525/1996;

- Înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili prin avizul care se va obține de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română, conform certificatului de urbanism nr. 998 din 27.05.2021.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței CTATU din data de 11.01.2022.

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

a) Prezentarea avizului privind alimentarea cu energie electrică, respectiv avizul administratorului drumului public;

b) Regimul maxim de înălțime, respectiv C.U.T.-ul maxim, poate fi atins doar în corelare cu realizarea locurilor de parcare corespunzătoare, eventual și la subsol.

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

-accesul carosabil la incintă se propune să se realizeze din strada Cocorilor, iar ieșirea prin strada Bucegi;

-soluția finală a accesului va fi conformă cu condițiile din avizul emis de administratorul drumului public;

-soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;

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

-se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;

-în partea de nord a proprietății se va realiza un gard fonic;

-realizarea acceselor și extinderea utilităților se vor 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 cu modificările și completările ulterioare.

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

-cele specificate prin certificatul de urbanism nr. 998 din 27.05.2021;

-avizul de construire a acceselor, emis de administratorul drumului public, având în vedere că se propune un acces nou pe strada Cocorilor, iar propunerea de acces de pe strada Bucegi diferă de accesul existent.

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. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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 2.

Se vor prezenta extrasele CF ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelelor care au generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 998 din 27.05.2021, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 11.01.2022.

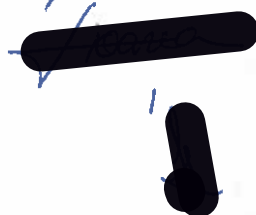
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

ARHITECT ȘEF

Arh. Emilian-Sorin Ciurariu



LF/SD
PMA-A5-12



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

- PUZ și RLU– Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
- Amplasament - municipiul Arad, str.Bucegi nr.2
- Beneficiar: [REDACTAT]
- Proiectant – SC STACONS SRL, proiect nr.28/2021

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

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

- Prin adresa nr. 64325/2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 16.09.2021-26.09.2021, 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 16.09.2021 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 02.09.2021.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.74321/27.09.2021 dl. [REDACTAT] cu domiciliul în Arad str.Bucegi nr.2A ne aduce la cunoștință următoarele:

”Conform documentației depuse spre aprobare de d-na [REDACTAT] îmi sunt aduce următoarele prejudicii în mod continuu și ireversibil vieții private cât și confortului din interiorul locuinței, după cum urmează:

- Regimul de înălțime, solicitat spre aprobare de dânsa la cap.II pagina 7, punctul 04-și anume 18m, compusă din P+3E+Er depășește cu mult regimul de înălțime al tuturor caselor dispuse pe aceeași parte a întregii străzi, inclusiv a imobilului meu care astfel ar fi privat de un minim de intimitate în interiorul curții și nu numai , atâta timp cât orice persoană aflată la interiorul clădirii vecine(clădire ce se dorește a fi:”spații comerciale și de birouri” conf.documentație) ar avea o vedere panoramică și foarte detaliată asupra bunurilor și persoanelor aflate în curtea mea. Totodată, a doua problemă conexă regimului de înălțime solicitat cât și a faptului că se află poziționată la sud față de imobilul meu ar fi umbra generată de clădire asupra curții și a casei mele, umbră care conform amplasamentului celor două clădiri ar afecta mai mult de două treimi din durata totală a zilei. Din totalul de 9 geamuri/uși cu care este prevăzută

casa, 5 dintre acestea se află în curte, poziționate spre sud începând de la o înălțime de 1m față de sol.

- Accesul auto pe două benzi la limita de proprietate dintre cele două imobile, așa cum este prezentat în propunerea înaintată de d-na [REDACTED] la mai puțin de 4m față de zideul casei din interiorul curții mele generează un disconfort suplimentar familiei, zgomote și vibrații cauzate de un trafic auto și pietonal intens, având în vedere natura reală a investiției ce se dorește să fie făcută și anume: înstrăinarea terenului unei terțe persoane în vederea construirii unei farmacii cu sistem de servire de tip "drive-thru"- servire la geam, direct în mașină, iar calea de acces menționată în proiect având scopul real de a facilita accesul clienților spre zona de servire.
- Un alt aspect ce nu a fost tratat corespunzător de solicitant, este cel al poluării luminoase pe timp de noapte, având în vedere distanța redusă dintre cele două clădiri, iluminatul nocturn al căii de acces auto cât și iluminatul ambiental al clădirii vor diminua semnificativ confortul în incinta locuinței mele.
- O altă consecință cu potențiale urmări nefavorabile locuitorilor din zonă, este ieșirea auto spre str.Bucegi, stradă îngustă cu frecvente probleme de fluidizare a traficului datorită lățimii reduse a acesteia, care prin preluarea unui trafic suplimentar, deviat prin aceasta cale de acces auto din strada Cocorilor, ar provoca și mai multe blocaje și disconfort nouă, rezidenților din această zonă.

Având în vedere toate cele menționate anterior, rog să luați act de prezenta contestație și să respingeți solicitarea d-nei [REDACTED] întrucât prin aceasta încearcă să obțină un aviz favorabil, în favoarea unei terțe persoane, cu scopul de a înstrăina proprietatea/terenul(vânzare care e posibil să fie parafată la ora actuală), iar un asemenea proiect dus la bun sfârșit ar înrăutăți mult condițiile de trai din propria casă, unde în prezent locuim 4 persoane -2 adulți+2minori (5 ani respectiv un nou născut)care în mod firesc avem nevoie de un mediu liniștit și neperturbat de factori externi în propria curte și casă."

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.09.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.78212/11.10.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"1.Prin proiectul PUZ se va respecta regimul de înălțime din zona iar indicatorii propuși se vor corela cu construcțiile din zonă, conform legislației în vigoare și ale Codului Civil.În zonă există și sunt de asemenea în faza de construire, clădiri cu regim de înălțime similar cu cel propus prin prezentul proiect. Legat de intimitate, menționăm că această construcție propusă este amplasată la o distanță de 10.40 m față de limita de proprietate, retrasă spre zona sudică a terenului, tocmai pentru a se minimiza vederea față de curtea vecinilor.

Referitor la umbrire menționăm că, distanța de retragere a construcției este de 10.40m.

2.Referitor la accesul auto, menționăm că pe proprietatea ce face obiectul proiectului PUZ, vor circula exclusiv beneficiarii imobilului. De asemenea funcțiunea propusă pentru zona de spațiu comercial nu va fi de farmacie în sistem de servire de tip drive-thru! Astfel nu va fi generată o circulație auto/pietonală intensă.

3.Iluminatul ambiental se va face conform legislației în vigoare și ale Codului civil.

4.Iesirea auto spre str.Bucegi va fi utilizată exclusiv de beneficiarii imobilului."

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 27.10.2021

Prin emailul înregistrat cu nr. 82963/28.10.2021 dl. [REDACTED] ne transmite următoarele:

"1. În baza cărui studiu de însorire s-a hotărât că o construcție P3+Er cu o înălțime de 18m, poate fi ridicată la 10,4 m față de limita de proprietate, respectiv la 13 m față de construcția casei mele, fără ca acesta să îmi umbrească permanent latura sudică a casei cât și curtea, având în vedere poziționarea clădirii la sud față de proprietatea mea? În următorii ani intenția este ca imobilul să fie prevăzut cu panouri fotovoltaice pe acoperiș, iar umbra clădirii ar compromite total acest proiect.

2. În ce context putem pune cele 5 locuri de parcare prevăzute în proiect, ca fiind suficiente personalului necesar funcționării spațiului comercial? Având în vedere deficitul

locurilor de parcare din zonă un număr crescut de autoturisme parcate pe strada ar produce un și mai mare disconfort atât mie cât și locuitorilor din împrejurimi.

3. Totodată nu putem fi de acord cu regimul de înălțime propus/distanța față de proprietatea noastră având în vedere faptul că ne-ar fi violată complet intimitatea.

În consecință dacă cele menționate de mine nu reprezintă o bază suficient de solidă pentru respingerea acestui PUZ ne rezervăm dreptul de a acționa în instanță persoanele responsabile având în vedere abuzul comis.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 01.11.2022

Prin a nr.86057/09.11.2022 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

” 1. Transmitem studiul de însorire prin care se concluzionează faptul ca volumetria si pozitia cladirii propuse nu afecteaza însorirea cladirii situate in vecinatate, respectandu-se alin.1 al art.3 al Ordinului 119/2014. In plus, am redus regimul maxim de inaltime al cladirii propuse de la 18 m la 16 m. De asemenea, avand in vedere situatia data, cladirea propusa nu va afecta buna functionare in eventuala montarea de panouri fotovoltaice pe acoperisul casei vecinilor.

2. Conform Potrivit HG nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltarii, locurile de parcare se calculeaza corelat cu functiunile propuse pe amplasament. Astfel, pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza :

- 1 loc de parcare vizitatori la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati intre 400-600 mp.

Avand in vedere faptul ca suprafata desfasurata a cladirii propuse este de 430 mp, rezulta un necesar de 5 locuri de parcare.

Mentionam ca proprietatile invecinate nu vor fi afectate de parcare autoturismelor personalului ce va lucra in cladirea propusa iar parcarile se vor realiza strict in incinta proprietatii din str.Bucegi nr.2.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 24.11.2021.

Prin emailul înregistrat cu nr.89956/25.11.2021 dl. [REDACTED] a transmis următoarele :

” 1. Având în vedere studiul de însorire prezentat de proiectant rezultă fără doar și poate un IMPACT NEGATIV SEMNIFICATIV asupra însoririi imobilului meu, contrar celor menționate de acesta în memoriul transmis, după cum urmează: la momentul solstițiului de iarnă, 21 dec , soarele răsare la ora 08:08 și apune la ora 16:38 , iar construcția propusă la sud față de clădirea mea , umbrește treptat casa începând cu ora 9:38 și până la ora 15:08, ceea ce ar duce la o diminuare semnificativa a randamentului unei instalații de panouri solare, a însoririi ferestrelor și camerelor interioare a casei.

2. Clădirea propusă în proiect cu fațade de sticlă face nota discordantă față de celelalte construcții, zona fiind una rezidențială cu mici spații comerciale dezvoltate la nivel de case individuale particulare; totodată amplasamentul și vitrajul propus impactează direct viața mea privată, întrucât orice funcționar/ angajat/ persoană aflată pe orice nivel al clădirii mai sus de P1 , are o imagine de ansamblu clara și detaliată asupra mea asupra bunurilor mele cât și a oricărei activități ce aş putea sa o desfășor în curte, cu caracter privat. Aceasta construcție fiind, așa cum reiese din proiect la 10m față de limita mea de proprietate.

3. În memoriul înaintat de proiectant se menționează importanța unei astfel de construcții în zonă, fără să se specifice cu subiect și predicat care ar fi acestea. Concret, care sunt beneficiile directe aduse mie, sau celorlalți rezidenți prin construirea acesteia pe acest loc? În această zonă sunt multe neajunsuri cum ar fi nivelul ridicat de poluare (fonica, poluare a aerului, aglomerație excesiva, lipsa locuri de parcare, cauzate de traficul intens), însă nu se poate discuta sub nicio formă de un deficit al locurilor de muncă, care ar putea justifica în vreun fel construirea unor astfel de spatii comerciale conform prezentului proiect.

În concluzie așa cum am susținut de la început, în contextul prezentat mai sus, nu există niciun argument solid pentru realizarea acesteia în condițiile propuse de proiectant, având în vedere că singurul beneficiar real al acesteia fiind însuși proprietarul, neexistând nicio corelare directă și obiectivă cu vreun beneficiu/ avantaj adus locuitorilor din zonă. ”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 26.11.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.93729/10.12.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”Referitor la adresa privind sesizarea nr.89956/A5/25.11.2021, în legatura cu lucrarea mai sus mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

1. Din studiul de însorire rezulta ca pozitia si volumetria propusa nu afecteaza însorirea clădirii situate în vecinatate (latura de nord), respectandu-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, si anume durata de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarna, a încăperilor din clădire si din locuinta învecinata.

Studiul are la baza date preluate din STAS 6648/1-82.

Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Distanța de 13.70m dintre cele doua clădiri permite suficienta lumina pentru confortul fiecaruia.

Soluuții tehnice si practice se gasesc sub diferite forme pentru montarea panourilor solare.(a se consulta reprezentanti de specialitate). Latura de Est si Sud-Est a casei beneficiaza de 4-5 ore de însorire pe perioada de iarna, iar pe perioada de vara chiar mai mult.

2. Clădirea propusa este pozitionata în punctul de intersectie a 2 strazi si marcheaza aceasta zona care este într-o continua dezvoltare cu locuinte colective P+4, servicii P,P+2.

Ilustrarea urbanistica cu volumetria propusa este ca si estetica a fatadelor orientativa. Ea sugereaza numarul de nivele si înalțimea maxima iar randarea este realizata transparent pentru a arata aceste detalii. Nu înseamna ca aceasta constructie va fi cu vitraj total.

În faza de autorizatie construire se vor stabili exact materialele folosite si pozitionarea ferestrelor, iar spre latura de Nord se vor folosi ferestre strict necesare pentru confortul si funcțiunea încăperii rezultate.

3. Aceasta constructie prin însasi pozitionarea ei marcheaza si da o nota de dezvoltare zonei, împreuna cu celelalte zone de servicii deservind zona rezidentiale din proximitate.

Organizarea parcelei respecta procentajul de spatiu verde, numar parcare, iar circulatia de pe parcela nu va îngreuna traficul în zona, având în vedere reglementarea accesului si iesirii de pe parcela.”

Sesizările primite și răspunsurile formulate asupra studiului de oportunitate au fost analizate în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 14.12.2021 și au fost făcute următoarele recomandări:

-se va propune gard fonic pe amplasamentul propus pentru reglementare;

-se va revizui studiul de însorire cu etajul retras în partea din față

Acestea au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea completării/revizuirii documentației cu cele solicitate și redepunerii cu cerere tip.

Prin adresa înregistrată cu nr.724/05.01.2022 beneficiarul depune documentația revizuită conform solicitărilor și solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.

- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 22.02.2022-08.03.2022, 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 22.02.2022 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.

- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 11.01.2022.

Prin adresa nr.93729/22.02.2022 a fost transmis următorul răspuns contestatarului:

” Vă comunicăm că sesizările primite și răspunsurile formulate (anexate) asupra studiului de oportunitate au fost analizate în cadrul ședinței CTATU din data de 14.12.2021 și au fost făcute următoarele recomandări:

-se va propune gard fonic pe amplasamentul propus pentru reglementare;

-se va revizui studiul de însoțire cu etajul retras în partea din față

Documentația revizuită a fost reanalizată în cadrul CTATU din data de 11.01.2022 și poate fi consultată pe site-ul instituției.

Recomandările membrilor comisiei vor fi transmise în avizul de oportunitate.

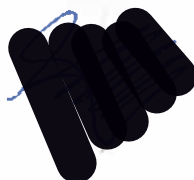
Potrivit prevederilor Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, vă comunicăm că pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei 2, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Totodată menționăm că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.”

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Arhitect Șef,
Arh.Emilian Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Sandra Dinulescu		10.03.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		10.03.2022

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

- PUZ și RLU– Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
- Amplasament - municipiul Arad, str.Bucegi nr.2
- Beneficiar: [REDACTED]
- Proiectant – SC STACONS SRL, proiect nr.28/2021

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):
 -
 -
 -
2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
 - publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
 - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	16.09.2021-26.09.2021 22.02.2022-08.03.2022
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator

CONSTRUIRE CLADIRE cu destinația de
SPATII COMERCIALE si funcțiunea
SPATII SERVICII
str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

- ZONA STUDIATA 5 400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
- ZONA LOCUIRE
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII
- ZONA SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ALEI PIETONALE, PLATFORME
- ZONA VERDE

Nr. Pct.	Coordonate pcdle contur		Lungimi latari D(1+1)
	X (m)	Y (m)	
1	527758.870	214814.565	30.610
2	527752.632	214888.634	0.645
3	527732.367	214888.187	1.250
4	527731.965	214887.003	13.019
5	527744.944	214885.960	0.149
6	527744.951	214885.129	8.674
7	527754.585	214885.249	0.271
8	527754.589	214884.979	2.420
9	527758.867	214884.743	18.923

LEGENDA

- delimitarea imobilului
- limita de proprietate
- gard zidărie
- gard metalic
- delimitarea construcțiilor
- capac vizitare apă
- poartă
- linie de gaz
- capac vizitare canal
- coș de nivel
- rigolă
- aeriere gaz
- rigolă
- linia tramvai
- stăp linie electrică

PROPUȘ

- ZONA EDIFICABILA PERENTRU SPATII COMERCIALE SI SERVICII
- DRUM DE ACCES, ALEI
- PARCAJE (DALE INIERBATE)
- ZONA VERDE AMENAJATA / DALE INIERBATE 20%
- PLATFORMA PROPUȘA PENTRU PUBELE
- GARD FONIC

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

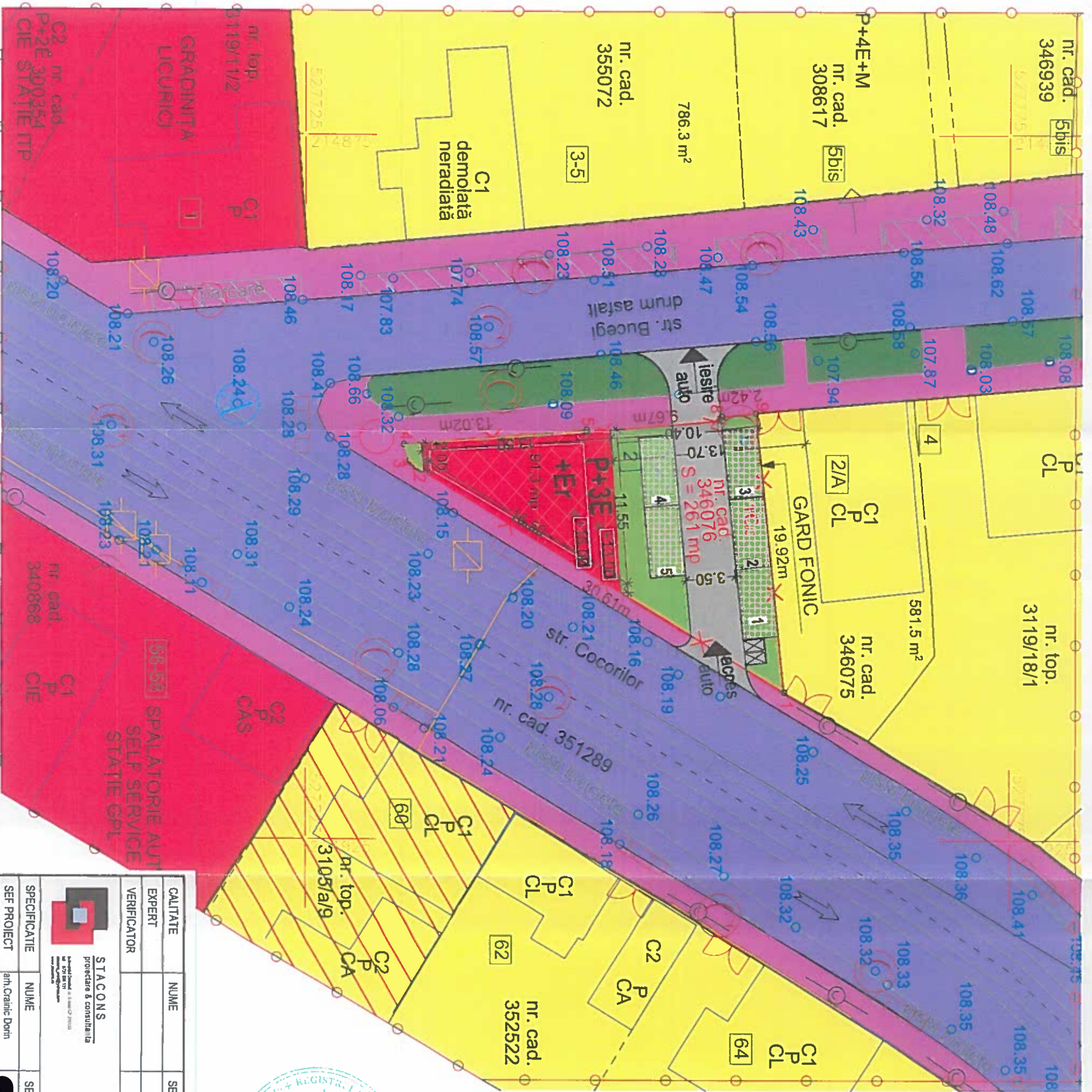
	Existent	Propus
Suprafata (mp) Percent (%)	Suprafata (mp) Percent (%)	Suprafata (mp) Percent (%)
Zona locuire	1750 32,4	1750 32,4
Zona locuire si servicii	525 9,7	264 4,9
Zona servicii	755 14,0	1016 18,8
Cai de comunicare, platforme, alei	2230 41,3	2230 41,3
Spatii verzi	140 2,6	140 2,6
TOTAL:	5 400 100,00	5 400 100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent	Propus
Suprafata (mp) Percent (%)	Suprafata (mp) Percent (%)	Suprafata (mp) Percent (%)
Zona curti constructii	261 100,0	261 100,0
Constructii existente	124 100,0	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	91,3 35,00
Drum de acces, alei, platforme	70 -	61,7 23,6
Drum de acces, alei, platforme	-	48,0 18,4
Drum de acces, alei, platforme	67 -	60,0 23,0
TOTAL:	261 100,00	261 100,00

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1,8
H max.: 16,00 m
Spatiu verde: min. 20%
Regim de inaltime: P+3E+E.T.



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
Beneficiar: [redacted]					
Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2					
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RIU AFERENT					
"CONSTRUIRE CLADIRE cu destinația de					
SPATII COMERCIALE si funcțiunea SPATII SERVICII"					
Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad					
Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE					
Planșă nr.: 03					

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	ing. Găban Dorin		1:300	A3
PROIECTAT	ing. Găban Nicoleta			
DESENAȚ	ing. Găban Nicoleta		Data:	
			Mai 2021	

STACONS proiectare & consultanță

ISO 9001 : 2015

Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2

28/2021

Nr. proiect:



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr.ad. 23300/A5/ 09.05.2022

Spre știință,
S.C. STACONS S.A.
* mun. Arad, b-dul Decebal, nr. 6, jud. Arad
stacons_arad@yahoo.com

Către,

ILIEȘ VIORICA
mun. Arad, str. Predeal, nr. 8, bl. 13, ap. 8, jud. Arad

Documentația de urbanism Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent- Construire clădire în regim de înălțime P+3E+Er, cu destinația spații comerciale și funcțiunea spații servicii, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 346076 – Arad, în suprafață totală de 261 mp, beneficiar: [redacted] proiectant: S.C. STACONS S.A., depusă de dvs. cu nr. 23300/24.03.2022, a fost analizată în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 05.04.2022.

În urma analizării documentației de urbanism, comisia a fost de acord cu soluția propusă.

Atașat vă transmitem RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI, Etapa a 2-a - Consultarea asupra propunerilor preliminare.

Documentația care se va depune în vederea promovării spre aprobare și obținerii avizului tehnic al Arhitect Șef se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

[redacted signature]

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu	[redacted signature]	06 MAI 2022
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu	[redacted signature]	05.05.2022

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 clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii"

Amplasament – intravilan municipiul Arad, str.Bucegi nr.2, C.F. nr. 346076

Beneficiar - Ilieș Viorica

Proiectant – SC STACONS SRL, proiect nr.28/2021

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, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 20.04.2022.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 20.04.2022-04.05.2022.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate:CF nr. 346075; CF nr. 358740;

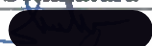
Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

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

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

Arhitect Șef
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	Arh.Sandra Dinulescu		06 MAI 2022
Elaborat	Consilier	Georgeta Șimăndan		05.05.2022



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 11464 din 28.07.2022

Ca urmare a notificării adresată de doamna [REDACTED] cu sediul în municipiul Arad, str. Predeal, nr.8, bl.13, ap.8, jud. Arad, privind planul „Elaborare PUZ și RLU – CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNEA SPAȚII SERVICII. DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad, județul Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 1643/R/8533 din 31.05.2022, cu completările înregistrate cu nr. 1787/R/9357 din 16.06.2022, nr. 1841/R/9571 din 21.06.2022 și nr. 2110/R/10840 din 14.07.2022, 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;
- Ordinul nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

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 15.06.2022 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad, înregistrate cu nr.9251/15.06.2022.;
- 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: „Elaborare P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNEA SPAȚII SERVICII. DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad, județul Arad, titular ILIEȘ VIORICA, 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 este situat în partea de N-V a municipiului Arad, str. Bucegi, nr. 2, identificat prin CF nr. 346076 Arad, județul Arad, la intersecția strazilor Bucegi și str. Cocorilor. Amplasamentul proiectului este într-o zonă cu caracter rezidențial Llu 17 (P; P+4E+M) și funcțiuni complementare prestări servicii, spații comerciale, fiind construite mai multe clădiri cu acest specific și are o suprafață de 261 mp. Conform PUG Arad, terenul este situat în UTR 17-18, având folosința actuală a terenului intravilan *teren cu construcții*. Funcțiunea dominantă a zonei este zona rezidențială (locuire - dotări aferente) cu funcțiunile complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Pentru prezentul plan beneficiarii au obținut Certificatul de Urbanism nr. 998 din 27.05.2021 și Avizul de oportunitate nr. 13/22.03.2022 din partea Primăriei municipiului Arad, în vederea reglementării amplasamentului propus.

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

- construire clădire nouă cu spații comerciale și spații servicii , clădirea va avea P+3E+Er
- drum în incintă, parcaje de incintă;
- dotări tehnico- edilitare (rețea de apă, rețea de canalizare, rețea alimentare gaze, rețea alimentare energie electrică, etc
- sistematizarea verticală a terenului
- amenajare zone verzi;

În documentația de față a fost luată în studiu o zonă cu suprafața totală de 5.400,00 mp. Suprafața terenului ce face obiectul investiției de față – zona ce va fi reglementată prin P.U.Z. este de 261,00 mp.

Bilanț teritorial în zona studiată S=5.400 mp	Situație existentă		Situație propusă	
Zona locuire	1750	32.4%	1750	32.4%
Zona locuire și servicii	525	9.7 %	264	4.9 %
Zona servicii	755	14.0 %	1016	18.8 %
Cai de comunicație, platforme, alei	2230	41.3 %	2230	41.3 %
Spații verzi	140	2.6 %	140	2.6 %
Total general zonă studiată	5.400 mp	100,00%	5.400 mp	100,00%

Bilanț teritorial în zona reglementată S=261 mp	Situație existentă		Situație propusă	
Zona curți construcții	261	100 %	261	100 %
Construcții existente	124	47.5 %	-	-
Zona edificabilă pentru spații comerciale, servicii	-	-	91.3	35.0 %
Drum de acces, alei, platforma	70	26.8 %	61.7	23.6 %
Parcaje (dale înierbate)	-	-	48.0	18.4 %
Spații verzi (dale înierbate 20%)	67	25.7 %	60.0	23.0 %
Total general zonă studiată	261 mp	100,00%	261 mp	100,00%

Indicatorii urbanistici propuși:

POT maxim propus: 35%

CUT maxim propus: 1,8.

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. 998/27.05.2021 a fost emis în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502/2018 și a Avizului de oportunitate nr. 13 din 22.03.2022 emis de Primăria municipiului Arad, terenul luat în studiu având folosința actuală teren cu construcții, fiind situat în UTR 17-18 Arad (CF 346076 Arad).

Accesul la teren este asigurat prin rețeaua de străzi existente ale municipiului, pe latura Vest a parcelei se afla str. Bucegi, pe latura Est str. Cocorilor unde se afla accesul iar în Sud intersecția celor două străzi. Accesul la parcelă se va realiza prin amenajarea unui acces auto din strada Cocorilor cu ieșire pe str. Bucegi care va fi reglementat corespunzător

Vecinătățile zonei sunt:

- la Nord - proprietate privată nr.cad. 346075
- la Vest - str.Bucegi
- la Est - str.Cocorilor



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

- la Sud - intersectia dintre strazile Bucegi si Cocorilor

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

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan curti constructii. Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat ținând cont de panta lui naturală și pentru racordul carosabil la strada Bucegi și str. Cocorilor. Terenul care fac obiectul PUZ-ului este ocupat cu construcții care nu afectează negativ mediul natural.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentarea cu apa potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității ce traversează strada Bucegi. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/racordare. În vederea extinderii rețelei de alimentare cu apă a fost solicitat și s-a emis un Acord – cu mențiuni și condiții nr. 10382/15.06.2022 de către Compania de Apă Arad S.A.

Referitor la **evacuarea apelor menajere**, construcțiile care se vor realiza pe amplasament vor fi racordate la rețeaua de canalizare menajera a municipiului Arad, pe str. Bucegi.

Din punct de vedere al evacuării **apelor pluviale** provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi și burlane care vor fi preluate de rețeaua de canalizare menajera a municipiului Arad.

Alimentarea cu **energie electrică** se va realiza prin racordarea la rețeaua electrica a orasului. În zona studiată există rețea publică de alimentare cu **gaze naturale**, iar amplasamentul se va racorda la rețeaua de gaz existenta in zona.

În privința gestionării **deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri** generate pe amplasamentul studiat, depozitarea deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de **spațiu verde** conform prevederilor legale, prin memoriul de prezentare a planului propunându-se respectarea unui procent minim de 20% spațiu verde (procent spații verzi propuse – 23%).

Numărul **parcărilor** din zona studiată va fi adaptat la funcțiunea propusă (se vor asigura un numar de 5 locuri pentru parcare), în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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: 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 (zonă cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare prestări servicii, spații comerciale), 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):



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

Planul propus este situat în nord-vestul municipiului Arad, la intersecția străzilor Bucegi și Cocorilor, 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. 226/10.06.2022, 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 care face obiectul prezentului P.U.Z. sunt amplasate în partea de vest a municipiului Arad, suprafața totală a terenului care face obiectul planului fiind de 261 mp, investiția fiind situată în apropierea zonelor rezidențiale și de servicii. Terenul luat în calcul, conform extraselor CF nr. 346076 Arad, 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 menținerea folosinței terenului, curți construcții în intravilan (CF nr. 346076 Arad), în vederea realizării unei clădiri cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii (zonă cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare prestări servicii, spații comerciale), conform Avizului de oportunitate nr. 13/22.03.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad.

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

Planul propus nu 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;
- 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:

- apele uzate menajere vor fi deversate în bazine vidanjabile bazine vidanjabile pe fiecare parcela în parte, până la extinderea rețelelor publice de canalizare menajeră în zonă,
- 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 se vor preepura într-un separator de hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială iar în final vor fi evacuate în bazinul de retenție. 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);



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

Protecția solului și a subsolului:

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție necesare lucrărilor, 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, lubrifianti etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor tehnologice în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului.
- deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor;

Protecția biodiversității:

- **în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, prin memoriul de prezentare a planului propunându-se respectarea unui procent minim de 20% spațiu verde;**
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului:

Respectarea legislației de mediu în vigoare

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- 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;
- 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;



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

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular, înregistrată la APM Arad cu nr. 1643/R/8533 din 31.05.2022;
- Certificat de Urbanism nr. 998 din 27.05.2022, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Extras CF nr. 346076 Arad, eliberat de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Memoriu tehnic de prezentare "Elaborare P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNEA SPAȚII SERVICII. DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE", întocmit de S.C. STACONS S.R.L. Arad (proiectant);
- Planșe anexă documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 226/10.06.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Arad;
- Aviz favorabil nr. 213720486/31.05.2022, emis de Delgaz Grid SA
- Acord favorabil de securitate la incendiu pentru faza PUZ, nr. 4 720 621 din 02.06.2022, emis de Inspectoratul pentru situații de urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad
- Acord favorabil de protecție civilă pentru faza PUZ, nr. 4 720 620 din 02.06.2022, emis de Inspectoratul pentru situații de urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad
- Aviz de principiu nr. 139 201 din 30.05.2022 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier.
- Acord – cu mențiuni și condiții nr. 10382/15.06.2022 de către Compania de Apă Arad S.A.;
- Nota de ședință nr. 9251 din 15.06.2022, 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 „Jurnalul Arădean” din 27.05.2022 și 30.05.2022);
- 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 13.07.2022;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 23.06.2022, 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.

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 mediu înaintea 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.

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

Prezentul act cuprinde 6 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

ȘEF SERVICIU Avize, Acorduri, Autorizații
Orășan Adina
ÎNTOCMIT, Brad Mihai Larian



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

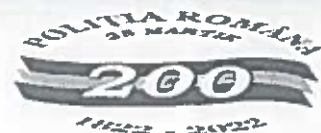
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Cod operator date cu caracter personal nr. 5293



Nesecret
Arad
Nr. 139 201 din 30.05.2022.
Ex. nr. 1

Către,

[REDACTED]
- Arad, str. Predeal, nr. 8, bl. 13, ap. 8, jud. Arad -

Urmare la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu numărul de mai sus, avizăm de principiu documentația tehnică pentru „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii, demolare clădiri existente”, în Municipiul Arad, str. Bucegi, nr. 2, jud. Arad.

Taxa de avizare a fost achitată cu ordinul de plată nr. 2 din 24.05.2022, în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef,

BORTA DANIEL GHEORGHIU
[REDACTED]



OFITER SPECIALIST

Comisar șef, [REDACTED]

Dr. MOȚIU EMIL-IOAN

C:\Documente\Avize.doc.M.E.-I.- 2 exemplare.



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.47274/Z1/ 22 IUN. 2022

Către,

ILIES VIORICA
ARAD, str. BUCEGI, nr.2,

Referitor la: avizul COMISIEI PENTRU ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC pentru lucrarea ÎNTOCMIRE P.U.Z ȘI R.L.U. AFERENT „CONSTRUCȚIE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNE A SPAȚII SERVICII” ARAD, str. BUCEGI br.2, CF 346076 ARAD, beneficiar: [REDACTED]

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 47274 /14.06.2022, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus 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 drumurilor 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, avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.998 din 27.05.2021;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
10. Pentru realizarea accesului nu se permite tăierea nici unui copac.
11. În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PRESEDINTE,

Liliana Florea



Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Găina Ovidiu	membru	[REDACTED]	21.06.2022
George Stoian	membru	[REDACTED]	21.06.2022

19123/19.07.2022

Adresă de corespondență: nicoleta@topoexim.ro

Spre **1. AEROPORTUL ARAD**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,
Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ – „construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii”, pe terenul situat în Arad, strada Bucegi nr. 2, județul Arad. Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 1743,10 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 2249,50 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 108,15 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11'22,61" latitudine N; 21°18'13,29" 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. 998 din 27.05.2021;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 16,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro


CERTINSPECT
Register

EN ISO 9001

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



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. 226/10.06.2022

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

Județul: Arad, str. Bucegi, nr. 2,

Date identificare obiectiv notificat:

Județul: Arad, str. Bucegi, CF nr. 346076

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

**CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNEA
SPAȚII SERVICII**

FAZA: P.U.Z

Proiect: nr. 28/2021

Proiectant: STACONS

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 603/10.06.2022;
Drăgănescu Ionel, medic primar igienă. În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-a constatat :

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 Viorica

Ex. 2



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare

Filiala teritorială de I.F. Arad

Str.Toth Sandor nr. 6-D

Tel:0257/280955

Codul 310132

Fax:0257/281915

CIF RO 29275212

E-mail: arad@anif.ro

Nr. 1979 / 30.06.2022

Catre: [REDACTED]

Adresa: Strada Predeal, nr. 8, bl. 13, ap.8, mun. Arad, Judetul Arad

Urmare a cererii d-voastră nr. 78 din 27.05.2022 inregistrata la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr.1695 din 06.06.2022, prin care ne solicitați avizul de principiu pentru proiectul „PUZ-Construire cladire cu destinatia de spatii comerciale si functiunea spatii servicii”, teren in suprafata de 261 mp din totalul de 5400 mp conform C.F.346076, beneficiar [REDACTED] conform Certificatului de Urbanism nr.998/27.05.2021” vă comunicăm următoarele :

Investiția „PUZ-Construire cladire cu destinatia de spatii comerciale si functiunea spatii servicii”, din Municipiul Arad, strada Bucegi, nr. 2 nu are în vecinătatea lui infrastructură (canale, construcții hidrotehnice) de îmbunătățiri funciare din administrarea ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad, în consecință nu este necesară încheierea unui contract de prestări servicii cu ANIF sau alte avize din partea ANIF Filiala Teritorială de imbunatatiri funciare Arad.

Director
Vlaicu Traian Hergane Ion



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

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

CIF/CUI: RO 1683483, ORC: JO2/110/21.02.1991

Capital versat și subscris: 9.658.000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



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

Nr 10382 din 15.06.2022

Către,

[REDACTED]
Loc. Arad, str. Bucegi, nr. 2

spre știință:

☐ SC Stacons SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 10382 din 27.05.2022, prin care se solicită aviz de:
amplasament [●] / **soluție tehnică** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Construire clădire cu destinația spații comerciale și funcțiunea spații servicii

Adresa obiectivului: Arad, str. Bucegi, nr. 2

Beneficiar: [REDACTED]

Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Bucegi, nr. 2

Certificat de Urbanism nr. 998 din 27.05.2021, 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 Stacons 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 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. Borha, George-Vasile

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

acord (condiții, mențiuni, observații)

Nr. 10382 din 27.05.2022

pentru documentația de urbanism nr.33089/2021 la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

Construire clădire cu destinația spații comerciale și funcțiunea spații servicii

Adresa obiectivului: Arad, str. Bucegi, nr. 2

Beneficiar: [REDACTED]

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.



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi Iohan Heinrich, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 10347457 din 15/07/2022

Catre

VIORICA ILIES, domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul ARAD, Strada Predeal, nr. 8, bl. 13, sc. - , et. - , ap. 8.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 10347457 / 22/06/2022, pentru obiectivul **PUZ SI RLU-CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII; DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE** cu destinatia **PUZ SI RLU-CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII COMERCIALE; DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Bucegi**, nr. 2, bl. - , et. - , ap. - , CF **346076**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 10347457 / 15/07/2022

- 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 PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 119665/06.07.2022 anexat; B. **PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;** C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; **TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;** F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DESCHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; H. Distanța măsurată pe verticală

in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie min. 6m, PE 106/2003; I. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 0,4 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ; M. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003); N. Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între peretele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES 0,4 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00; O. Dist. min. mas. pe oriz. între peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003;

- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistență tehnică suplimentară **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ; ****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ; ****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 998 / 27/05/2021, respectiv până la data de 26/05/2023.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează 1 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Manager UT Arad

Stanca Gabriela Maria Signed by Gabriela Maria Stanca\

on 1

Verificat
Bora Gabriel

Intocmit
Huruba Petrica

Signed by PETRICA DORU HURUBA
o
CES

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

Responsabil _____

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

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

**CONTRACT ANGAJAMENT PENTRU REALIZAREA CONDIȚIILOR DE COEXISTENȚĂ A
RETELELOR ELECTRICE, ÎN VEDEREA ELIBERĂRII AVIZULUI FAVORABIL CONDIȚIONAT**

Nr. 119665 / 06.07.2022

1. Părțile Contractului

Între E-DISTRIBUTIE BANAT SA cu sediul în localitatea TIMISOARA, județul TIMIS, str. Pestalozzi, nr. 3-5, telefon nr. 0372-545702, fax nr. 0372857277, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. J35/274/04.03.2002, CUI nr. 14490379, cont nr. RO54CITI0000000700427005 deschis la Banca CITIBANK SUC. ROMANIA, reprezentată prin Hodor Monica având funcția de Director General, prin împuternicit Stanca Gabriela Maria având funcția de Manager-Unitatea Teritoriala Arad, în calitate de operator de rețea, denumit în continuare operator,
și
persoana juridică/persoana fizică [redacted] cu sediul/domiciliul în localitatea Arad, județul/sectorul Arad, strada [redacted] nr. [redacted] bl. [redacted] ap. [redacted] telefon nr. [redacted] fax nr. [redacted], C.N.P. [redacted]
/ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul. [redacted], CUI nr. [redacted], cont nr. [redacted] deschis la Banca [redacted], reprezentat(ă) prin [redacted] având funcția de [redacted] prin împuternicit [redacted] conform împuternicirii nr. [redacted] din data [redacted], telefon [redacted] email [redacted]
titular al certificatului de urbanism și în calitate de solicitant al avizului de amplasament, denumit în continuare „Solicitant”,

denumite în continuare în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Părțile”,

având în vedere:

- i. prevederile Ordinului 25 din 22 iunie 2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum este în vigoare la data prezentului Contract (în continuare „Ordinul 25/2016”),
- ii. neîndeplinirea condițiilor de coexistență a obiectivului cu rețele electrice ale OD, cu consecința emiterii unui aviz de amplasament favorabil condiționat,
- iii. implicațiile emiterii unui aviz de amplasament favorabil condiționat,

au consimțit la încheierea prezentului contract pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul pentru care Solicitantul a cerut emiterea avizului de amplasament (în continuare „Contractul”).

2. Obiectul Contractului

2.1. Prezentul Contract are ca obiect angajamentul ferm al Solicitantului de a îndeplini modificările/lucrările/intervențiile sau alte demersuri necesare pentru asigurarea condițiilor de coexistență ale obiectivului pentru care s-a solicitat aviz de amplasament și pentru care se va elibera de către OD un aviz favorabil condiționat, lucrări ce constau din devierea/mutarea instalațiilor electrice ale Operatorului stabilite conform fișei de soluție / avizului CTE după caz, pentru obiectivul: „PUZ SI RLU - CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII; DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE ” amplasat în județul Arad, localitate/sector/comuna/sat Arad, str.Bucegi, nr. 2, CF 346076, cerere aa 10347457 (în continuare denumite „Lucrările”).

3. Documentele Contractului

3.1. Fac parte integrantă din prezentul Contract, după caz, următoarele documente:

- a. Cererea depusă de către Solicitant pentru emiterea avizului de amplasament;
- b. Certificatul de urbanism
- c. Planul de încadrare în teritoriu;
- d. Planul de situație;

UZ CONFIDENTIAL

- e. Planul privind construcțiile subterane;
- f. Memoriul tehnic;
- g. Studiul de eliberare amplasament/ Studiul de coexistență

4. Durata Contractului

- 4.1. Contractul intră în vigoare începând cu Data Semnării și se încheie pe perioada necesară realizării Lucrărilor/realizării condițiilor de coexistență.
- 4.2. Contractul rămâne valabil până la data prevăzută pentru recepționarea lucrărilor (inclusiv încheierea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor și punere în funcțiune - PIF), sub condiția îndeplinirii de către Solicitant a tuturor obligațiilor și termenelor prevăzute în prezentul Contract.

5. Condițiile Contractului de angajament (condiții suspensive)

- 5.1. Solicitantul își asumă întreaga responsabilitate și declară că va depune toate eforturile și toată diligența pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul pentru care a fost solicitat avizul de amplasament, potrivit termenilor și condițiilor din prezentul Contract și din avizul de amplasament favorabil condiționat.
- 5.2. În cazul neîndeplinirii de către Solicitant a condițiilor și obligațiilor prevăzute în prezentul Contract, acesta va fi obligat la plata de daune – interese către Operator, Operatorul având inclusiv dreptul de a anula, cu efect retroactiv, avizul de amplasament favorabil condiționat eliberat în temeiul prezentului Contract.

6. Obligațiile și responsabilitățile Operatorului

- 6.1. Să elibereze avizul favorabil condiționat în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării prezentului Contract.
- 6.2. Să elaboreze studiul de eliberare amplasament/studiul de coexistență cu personal propriu/proiectant de specialitate selectat de Solicitant sau stabilit prin procedurile de atribuirea contractelor de achiziție publică, în cazul în care Solicitantul a optat pentru elaborarea studiului prin OD.
- 6.3. Să încheie contractul de eliberare amplasament cu Solicitantul ca urmare a depunerii cererii de către acesta din urmă și să soluționeze aspectele legate de eliberarea amplasamentului ce cad în sarcina sa.
- 6.4. Să informeze Solicitantul în legătură cu finalizarea realizării devierii rețelelor electrice de pe amplasamentul propus și/sau realizarea condițiilor de coexistență în termen de 10 (zece) zile de la încheierea procesului verbal de terminare a lucrărilor și punerea în funcțiune a instalațiilor electrice.
- 6.5. Să analizeze și să transmită acceptarea/neacceptarea propunerilor de modificare a poziției obiectivului față de amplasamentul propus în termen de max 15 zile de la depunerea planurilor modificate în cazul în care Solicitantul optează pentru modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus.
- 6.6. Operatorul nu va emite avizul tehnic de racordare în situația în care nu se respectă normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice prevăzute în avizul de amplasament favorabil condiționat/studiu de coexistență.

7. Obligațiile și responsabilitățile Solicitantului

- 7.1. Să depună planul de situație modificat în conformitate cu cerințele din avizul de amplasament favorabil condiționat în termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus).
- 7.2. Să depună solicitarea de elaborare a studiului de eliberare amplasament și/sau stabilirea condițiilor de coexistență în termen de max 15 zile (numai pentru cazul în care Solicitantul optează pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice cu obiectivul propus).

- 7.3. Studiul pentru eliberarea amplasamentului și/sau stabilirea condițiilor de coexistență se elaborează la comandă și pe cheltulala Solicitantului prin încheierea unui contract cu OD sau cu un proiectant de specialitate.
- 7.4. Să prezinte spre avizare OD, studiul pentru eliberarea amplasamentului, în cazul în care Solicitantul a optat pentru realizarea studiului de către un proiectant de specialitate.
- 7.5. Să transmită OD cererea pentru încheierea contractului de eliberare amplasament și/sau realizarea condițiilor de coexistență stabilite în studiu în termenul de valabilitate al studiului de coexistență, certificatului de urbanism și avizului de amplasament favorabil condiționat.
- 7.6. Să achite către OD costurile lucrărilor de deviere/coexistență în conformitate cu prevederile contractuale.
- 7.7. Să înceapă lucrările pentru construirea obiectivului pentru care s-a solicitat avizul de amplasament de la operatorul de rețea numai după realizarea lucrărilor de deviere rețele electrice și sau coexistență, dacă s-a optat pentru această variantă sau acceptarea de către operatorul de rețea a modificării poziției obiectivului față de amplasamentul propus.
- 7.8. Să respecte termenii și condițiile stabilite de Operator în baza fișei de coexistență/studiu pentru eliberarea amplasamentului realizat în conformitate cu prevederile Ordinului 25/2016.

8. Caracterul confidențial al Contractului

- 8.1. Pe durata derularii Contractului, o Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte Părți:
- de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia, unei terțe părți;
 - de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.
- 8.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea Contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii Contractului.
- 8.3. O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract, după caz, dacă:
- informația era cunoscută Părții înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte;
 - informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți pentru asemenea dezvăluire;
 - Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

9. COMUNICĂRI

- 9.1. Părțile iau act că orice comunicare, cerere, ofertă, propunere, instruire sau document ce se va efectua/încheia între sau de către Părți în legătură cu prezentul Contract va fi formulat(ă) în scris și transmis(ă) folosind următoarele coordonate:

a. În cazul unei comunicări către Operator:

Către: E-Distribuție BANAT S.A., Unitate Teritorială Arad;

Adresa: Arad, bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71;

Telefon: 0257-205702;

Fax: 0372-875274;

E-mail: lidiaelena.tolca@e-distributie.com;

În atenția: Tolca Lidia

b. În cazul unei comunicări către Solicitant:

Către:

Adresa: localitatea Arad, județul/sectorul Arad, strada [REDACTAT] nr. [REDACTAT] ap. [REDACTAT];

Telefon: [REDACTAT]

Fax: [REDACTAT]

E-mail:

În atenția:

- 9.2. Documentele/comunicările scrise trebuie înregistrate atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

9.3. Comunicările între Părți se pot face și prin poștă, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Dacă o comunicare a fost transmisă prin poștă recomandată, aceasta va fi considerată ca fiind primită în data indicată pe confirmarea de primire. Dacă o comunicare este transmisă prin fax/e-mail, atunci aceasta va fi considerată ca primită în prima zi lucrătoare ulterioară datei la care a fost transmisă.

10. Dreptul de proprietate

10.1. Capacitățile energetice mutate/deviate ca urmare a realizării Lucrărilor sunt și rămân în proprietatea Operatorului.

11. Încetarea Contractului

11.1. Prezentul Contract încetează:

- a. la expirarea duratei de valabilitate a Contractului prevăzute la art. 4. de mai sus;
- b. în caz de forță majoră, conform art. 12.3. de mai jos;
- c. prin acordul Părților, materializat în scris, prin încheierea unui act adițional la prezentul Contract;
- d. prin reziliere, de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, fără punerea în întârziere (aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării) și fără nicio altă formalitate prealabilă, în următoarele cazuri:
 - i. atunci când Solicitantul nu respectă termenele prevăzute la art. 7.1. și 7.2.;
 - ii. în situația nerespectării de către Solicitant a obligațiilor stabilite la art. 5, 7.5., 7.6., 7.8, 7.9.

11.2. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către Partea în culpă dă dreptul Părții lezate de a pretinde plata de daune-interese. Partea în culpă este responsabilă pentru acoperirea întreg prejudiciului suferit de cealaltă Parte ca urmare a oricăror pretenții, daune, pierderi, prejudicii, costuri și cheltuieli rezultate din/declanșate de neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către Partea în culpă a obligațiilor ce îi revin potrivit acestui Contract.

12. Forța majoră

12.1. Forța majoră, așa cum este ea definită și reglementată de lege reprezintă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil care exonerează Părțile de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

12.2. Forța majoră va fi constatată de Camera de Comerț și Industrie a României și va fi probată cu un certificat emis de aceasta.

12.3. Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte Părți, complet, în decurs de 48 (patruzeci și opt) de ore de la apariția acesteia, apreciind și perioada în care urmările ei încetează. Partea care invocă forța majoră va lua toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acesteia. Îndeplinirea obligației de comunicare a forței majore nu înlătură efectul exonerator de răspundere al acesteia, dar antrenează obligația Părții care trebuia să o comunice de a repara pagubele cauzate celeilalte Părți prin faptul necomunicării.

12.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează în mod rezonabil că va acționa o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, fiecare Parte va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea de plin drept a prezentului Contract, fără ca vreuna din Părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

13. Soluționarea litigiilor și legea aplicabilă

13.1. Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului (inclusiv cu privire la execuția, interpretarea, punerea în aplicare și încetarea acestuia).

13.2. În cazul în care, după 15 (cincisprezece) zile de la începerea acestor tratative, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil repectiva divergență, atunci disputa care rezultă din sau este în

legătură cu acest Contract va fi soluționată de către instanța judecătorească competentă din România.

13.3. Prezentul Contract este guvernat și se interpretează conform legilor din România.

14. Alte clauze

14.1. În aplicarea art.3, documentația anexată va include și:

i. declarația unilaterală în formă autentică a proprietarului imobilului - teren și/sau construcție afectat de capacitățile ce urmează a fi deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor, având ca obiect:

a) respectarea de către acesta a exercitării de către Operator a drepturilor legale de uz și servitute prevăzute de legislația în domeniu, în favoarea Operatorului, pe durata de existență a capacității energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

b) dacă este cazul, asumarea obligației ca până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru edificarea capacităților energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor să prezinte contractul de suprafață, încheiat în formă autentică, având ca obiect constituirea dreptului de suprafață asupra terenului afectat în vederea edificării și amplasării postului de transformare, parte a capacităților energetice ce se vor devia/muta ca urmare a executării Lucrărilor, conform art. 693 și următoarele din Codul Civil, în favoarea Operatorului de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care se va amplasa postul de transformare, pe o durată de 99 (nouăzeci și nouă) de ani, cu obligația de reînnoire pe durata de viață a capacității energetice respective și a obligației de a respecta necondiționat acest drept, garantând pe Operator împotriva pierderii totale sau parțiale a acestui drept, precum și împotriva oricăror tulburări ale acestui drept, provenite din partea unor terți, alături de dovada întabulării contractului de suprafață în cartea funciară; și

c) obligația de a coopera și prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de către autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrărilor;

ii. după caz, actele care atestă dreptul de proprietate/folosință (inclusiv dar fără a se limita la contract de vânzare, contract de închiriere, contract de suprafață) asupra terenurilor pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

iii. după caz, convențiile pentru exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra terenurilor proprietate privată pe care urmează să fie amplasate capacitățile energetice deviate/mutate ca urmare a executării Lucrărilor;

iv. după caz, imputernicirea dată de Operator Solicitantului pentru ca acesta din urmă să încheie actele de la punctele ii-iii de mai sus în numele și pe seama Operatorului.

14.2. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă îndeplinirea obligațiilor susmenționate până la data realizării documentației tehnice aferente autorizației de construire (DTAC) pentru Lucrări.

14.3. În aplicarea art. 7 din prezentul Contract, Solicitantului îi incumbă obligația de a prezenta orice documente (inclusiv contracte) ar fi solicitate ca fiind necesare de autoritățile publice competente pentru emiterea autorizației de construire pentru realizarea Lucrărilor, din perspectiva drepturilor reale necesare mutării/devierii capacității energetice ca urmare a executării Lucrării, într-un termen rezonabil, dar nu mai târziu de 30 (treizeci) zile de la momentul solicitării autorității competente.

14.4. Până la soluționarea cererii autorităților competente conform articolelor de mai sus precum și până la constituirea și întabularea dreptului de suprafață conform art. 15.1.i) b) de mai sus, toate termenele obligațiilor prevăzute la art. 6 în sarcina Operatorului a căror îndeplinire depinde de emiterea autorizației de construire aferente Lucrărilor - precum încheierea contractului de execuție, executarea și recepția Lucrărilor, se decalază corespunzător raportat la data emiterii de către autoritățile competente a autorizației de construire aferente Lucrărilor. Neîndeplinirea de către Operator a obligațiilor sale din rațiuni ce țin de întârzierea/imposibilitatea emiterii autorizației de construire de către autoritățile competente nu este considerată o neîndeplinire culpabilă.

15. Dispoziții finale

15.1. Solicitantul nu va putea transfera sau cesiona acest Contract și nici drepturile și obligațiile decurgând din acesta fără acordul prealabil scris al Operatorului.

- 15.2. Toți termenii, prevederile și garanțiile Părților efectuate în conformitate cu termenii acestui Contract vor rămâne în vigoare conform legii aplicabile, cu excepția cazului în care contextul impune altfel.
- 15.3. Dacă vreuna din clauzele prezentului Contract este sau devine nulă sau inaplicabilă, aceasta nu va afecta celelalte clauze ale Contractului. Orice asemenea clauză va fi înlocuită în cadrul unui acord încheiat în scris și semnat de către ambele Părți cu o altă clauză sau prevedere valabilă care va produce, în limitele legalității, un rezultat cât mai apropiat de înțelegerea inițială a Părților.
- 15.4. Cu excepția cazului în care se prevede altfel, niciun amendament la prezentul Contract nu va fi valabil decât dacă este încheiat în scris și semnat de ambele Părți.
- 15.5. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea de către o Parte a oricărui drept sau remediu în temeiul acestui Contract nu va constitui o renunțare la acestea, iar exercitarea individuală sau parțială a oricărui drept sau remediu nu va împiedica exercitarea ulterioară a respectivului drept sau remediu sau exercitarea oricărui alt drept sau remediu.
- 15.6. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul Contract, faptul că toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare (inclusiv dar fără a se limita la cele privind limitarea răspunderii, denunțarea unilaterală, dreptul aplicabil și soluționarea disputelor), semnarea Contractului în prezenta formă echivalând cu acceptul expres al Părților, prevăzut de art. 1.203 Cod Civil, privind toate și oricare dintre clauzele Contractului.
- 15.7. Părțile declară și garantează că sunt autorizate să încheie, să îndeplinească și să execute obligațiile asumate prin prezentul Contract și că persoanele care vor semna Contractul în numele lor au deplină autorizare pentru aceasta. Executarea Contractului și îndeplinirea obligațiilor asumate prin acesta nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi legale și a niciunei decizii sau hotărâri aplicabile Părților și nu reprezintă o încălcare a niciunei prevederi ale actelor constitutive sau rezoluții ale organelor de conducere ale Părților.
- 15.8. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul respectă principiile Codului Etic Enel în ceea ce privește administrarea afacerilor și regulile interne. Codul Etic Enel poate fi consultat la următoarea adresă de web [http://www.enel.ro/ro/companie/profil/cod etic.pdf](http://www.enel.ro/ro/companie/profil/cod%20etic.pdf).
- 15.9. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că Operatorul a adoptat Planul Toleranță Zero împotriva Corupției („Planul”), angajații săi obligându-se la onestitate, transparență și corectitudine în privința prestării activităților profesionale și de asemenea, același angajament este solicitat și partenerilor de afaceri, fie persoane, grupuri și instituții care contribuie la implementarea misiunii sale, sau care sunt implicate în activitățile relevante. Solicitantul declară că aderă la angajamentul luat de Operator și se angajează să respecte legile privitoare la protecția în muncă a minorilor și femeilor, legea egalității de tratament, împotriva discriminării, abuzurilor, hărțuirilor, legea libertății de a înființa sau a adera la un sindicat, libertatea asocierii și reprezentării, interzicerea muncii forțate, respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător, respectarea condițiilor igienice și sanitare și respectarea proviziilor, ratei salariilor, contribuțiilor, asigurărilor și condițiilor fiscale (plata obligatorie a impozitului pe venit din salarii) și se referă la toate categoriile de persoane angajate în urma punerii în aplicare a Contractului. În cazul încălcării prezentului articol, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a solicita daune dovedite de la Solicitant.
- 15.10. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege că firmele din Grupul Enel respectă prevederile Global Compact și în conformitate cu articolul 10 al acestuia, urmărește să respecte angajamentul de a lupta împotriva oricărei forme de corupție. Prin urmare, Operatorul interzice recurgerea la orice tip de promisiune, ofertă sau cerere necuvenită cu plata în bani sau alte foloase, în scopul de a obține un avantaj în relația cu propriul mandatar și această interdicție este extinsă la toți angajații. Solicitantul declară că a luat la cunoștință despre angajamentele asumate de Operator și se obligă să nu ofere sau să ceară o plată necuvenită în aplicarea acestui Contract în interesul

Grupului Enel și/sau în beneficiul angajaților. În cazul încălcării prezentului articolul, Operatorul are dreptul de a denunța unilateral Contractul și a cere Solicitantului acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.

15.11. Solicitantul ia la cunoștință și înțelege faptul că falsul în declarații va acorda Operatorului dreptul de a denunța unilateral Contractul, oricând și fără nicio formalitate și de a cere acoperirea daunelor suferite și dovedite de către Operator.

15.12. Contractul reprezintă întreaga voință și singura înțelegere a Părților referitoare la aspectele reglementate prin prezentul Contract și anulează orice alte proiecte, înțelegeri anterioare, promisiuni, declarații, garanții sau acorduri de orice natură, scrise sau verbale, între Părți în legătură cu acesta.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ("Data Semnării"), în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru Solicitant și unul pentru Operator.

E-Distributie Banat SA
Manager Unitatea Teritoriala Arad
Stanca Gabriela Maria

ILIES VIORICA

Intocmit
Molnar Iudith



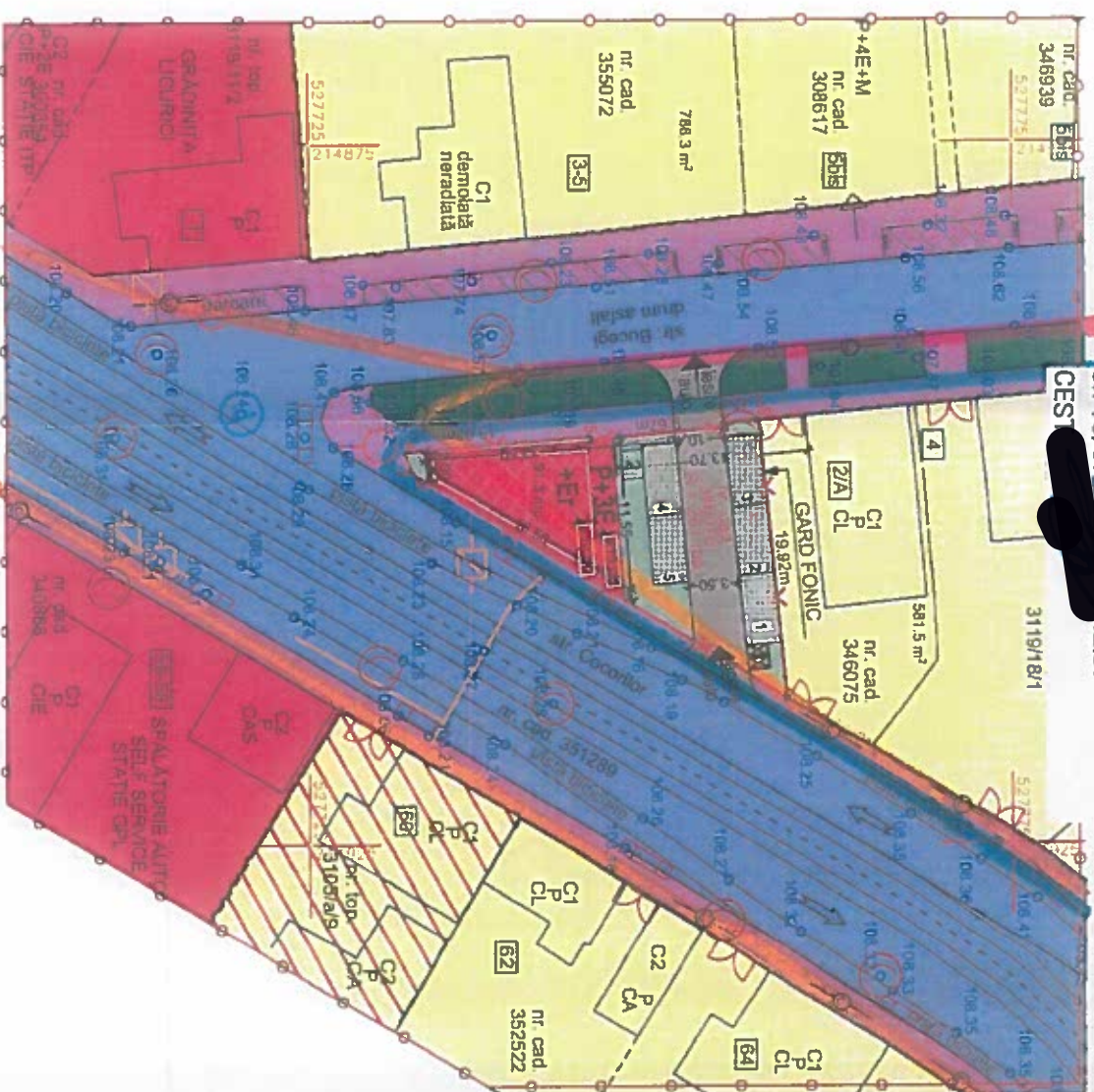
REGLEMENTARI URBNISTICE SC. 1:500

PUZ

G-distributie 910
Bancu Zona M. Arad
Inscrisia avizului nr. 10347457
Data: 15.07.2022

-LEA 0,4 ku - Hecobolt
-LEA 0,4 ku - Hecobolt
-LES 0,4 ku.

Sig. HURUBA



CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de
SPATII COMERCIALE si functiunea
SPATII SERVICII
str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

- ZONA STUDIATA 5 400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
- ZONA LOCUIRE
- ZONA PENTRU LOCUINTA SI SERVICII
- ZONA SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ALEI PIETONALE, PLATFORME
- ZONA VERDE
- PROPUS
- ZONA EDIFICABILA PERENTRU SPATII COMERCIALE SI SERVICII
- DRUM DE ACCES, ALEI
- PARCAJE (DALE INERBATE)
- ZONA VERDE AMENAJATA
- PLATFORMA PROPUISA PENTRU PUBELE
- GARD FONIC

Inventar de coordonate - Strada no 10, nr. cad. 346076			
Nr.	Coordonata pe de centru	Y (m)	Longitudinal
Pct.	X (m)		latitudinal
1	627734.870	214694.665	30.830
2	627732.832	214688.834	0.435
3	627732.287	214688.187	1.250
4	627731.855	214687.003	13.019
5	627744.944	214688.980	0.149
6	627744.951	214688.128	8.614
7	627734.885	214688.245	0.271
8	627734.887	214688.743	18.823

BILANT TERRITORIAL ZONA STUDIATA			
Existent		Propus	
Suprafata (mp) Procent (%)		Suprafata (mp) Procent (%)	
Zona locuire		1750 32,4	
Zona locuire si servicii		525 9,7	
Zona servicii		755 14,0	
Cai de comunicatie, platforme, alei		2230 41,3	
Spatii verzi		140 2,6	
TOTAL:		5 400 100,00	

BILANT TERRITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI			
Existent		Propus	
Suprafata (mp) Procent (%)		Suprafata (mp) Procent (%)	
Zona curti constructii		261 100,0	
Constructii existente		124 100,0	
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii		- 91,3	
Drum de acces, alei, platforma		70 61,7	
Parcete (dale interbete)		- 12,5	
Spatii verzi		67 95,5	
TOTAL:		261 100,00	

INDICI URBANISTICI PROPUISI:
P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1,8
H max.: 16,00 m
Spatiu verde: min. 20%
Regim de inaltime: P+3E+E.T.

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001:2015				Beneficiar: ILIES VIORICA Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2	
SPECIFICATIE				Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII"	
SEF PROIECT	gen. Cratice Dorin	Scara: 1:500	Format: A3	Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad	
PROIECTAT	gen. Stog Gheorghe Nicolae	Data: Mai 2021		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESEMAT	gen. Stog Gheorghe Nicolae			Plansa nr. 03	

AVIZ FAVORABIL

213720486/31.05.2022

Stimate client,

Urmare a solicitării dumneavoastră 213715796 din 5/27/2022, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea 1.INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERTENT CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE, SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII, 2.DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE din localitatea ARAD , strada, Bucegi,NR.2,CF,358051 județ ARAD, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm avizul favorabil,

CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI JOS:

A. Condiții tehnice:

1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.
2. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației ce ne-ați înaintat, constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr.

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara
Independenței 26-28
300207 Timișoara
www.delgaz.ro

Lazarean Nicoleta Daniela

T +40745164021

nicoleta-daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de
Administrație
Cristian Secoșan, director general
Ferenc Csulak, director general
adjunct
Anca Liana Eviu, director general
adjunct, responsabilă de funcțiunile
suport
Mihaela Loredana Cazacu, director
general adjunct, responsabilă de
segmentul energie electrică
Petre Stoian, director general
adjunct, responsabil de segmentul
distribuție gaze naturale
Sediul Central: Târgu Mureș CUI:
10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000
Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat

89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018.

Se vor respecta cu strictețe prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, 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**, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 .

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al S.C. Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara. Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență S.C. Delgaz Grid S.A., la telefon: **0800-800.928 și 0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului S.C. Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate. Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în

cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către S.C. Delgaz Grid S.A. izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul S.C. Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflători, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara asupra datei la care e programată recepția.
9. Prezentul aviz este valabil până la data de 31.05.2023(12 luni),cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.



În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

Cu respect,

Rădescu Ileana

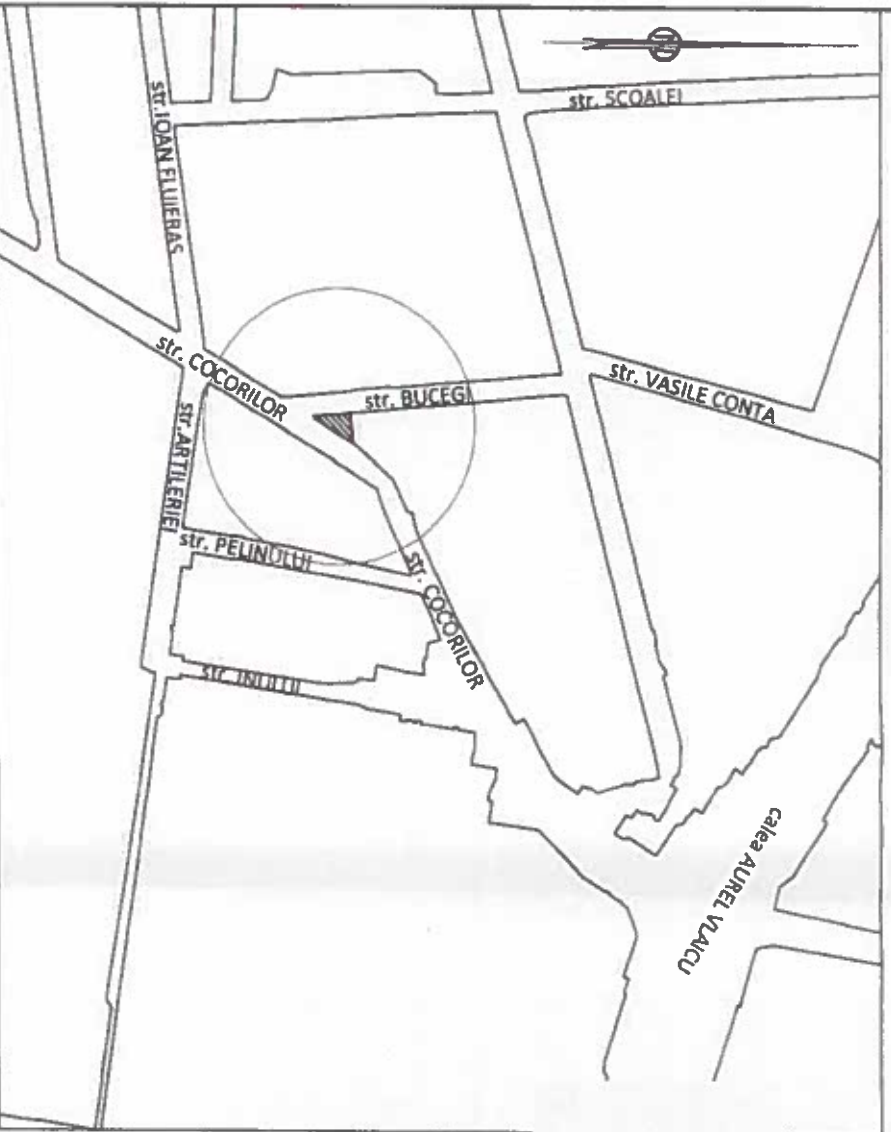
Lazarean Nicoleta Daniela

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara Manager Racordare



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	261 mp.	ARAD, STR. BUCEGI, NR. 2.
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
346076	ARAD	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



Proiectant: [Redacted]
Data: 11.03.2017
Cant. [Redacted]
Verificat: [Redacted]
Cant. [Redacted]
Verificat: [Redacted]

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latimi D(1+1)
1	527758.970 214914.565	30.610 0.645
2	527732.832 214886.634	1.250 0.645
3	527732.367 214888.187	1.250 0.645
4	527731.865 214897.003	13.018 0.149
5	527744.944 214895.980	9.674 0.271
6	527744.851 214896.128	0.271 2.420
7	527754.565 214895.248	18.923 19.923
8	527754.559 214894.978	
9	527758.967 214894.743	

S(CAD.346076)=260.81sq.m P=77.862m

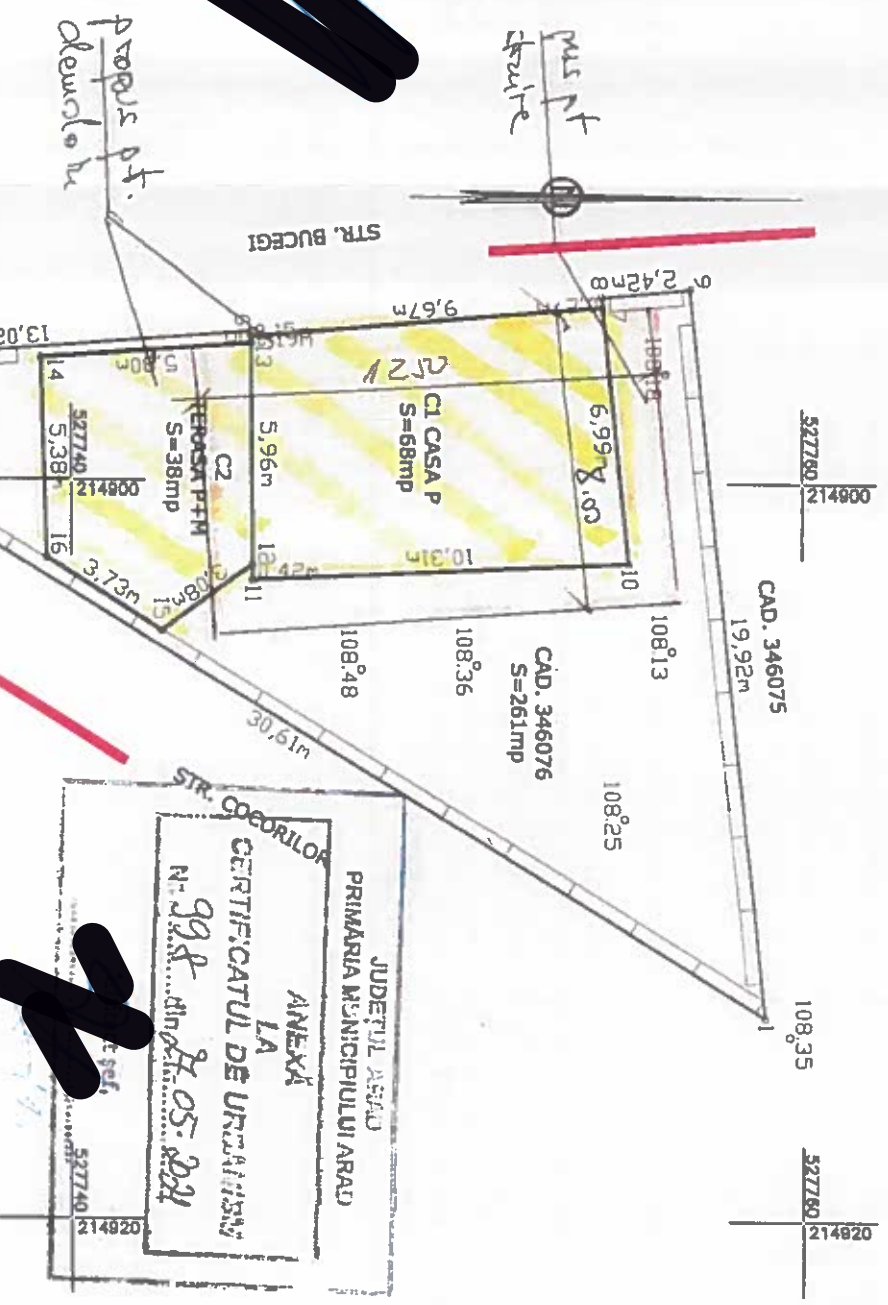
LEGENDA:

- 93.60 cota de nivel
- gard beton

Art. 29, alin. (1) din ord 700: "Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. In cazul trasarilor, persoana autorizata raspunde pentru materializarea limitelor imobilului in concordanta cu geometria la zi a imobilului din baza de date a oficiului teritorial."

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	MENTIUNI
1	CC	261	TEREN IMPREMUIT.
TOTAL		261	
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	MENTIUNI
C1	CL	68	S. construita la sol: 68 mp; Casa parter, anul constructiei: 1999, S. construita desfasurata: 68mp.
C2	CA	38	S. construita la sol: 38 mp, S. construita desfasurata: 84mp, Terasa P+M, anul constructiei: 1999.
TOTAL:		106	

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI
DE AUTORIZARE A LUCRARILOR CONSTRUIRE
SCARA 1:200



JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URMARIRE
N. 998 din 05.05.2017

Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 12231/2017 data 28-03-2017
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad
22231 - 6-03-2017
Registrator
MIRCEA PALANCIU
Consilier

EXECUTANT	CIF 23602021	ACTIUNEA	EXECUTANT	SEMINATURA	SCARA	BENEFICIAR	PR. NR. /2016
PFA GHEORGHE SORIN		MASURAT	GHEORGHE SORIN		1:200	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE	
VERIFICAT		DESENAT	GHEORGHE SORIN		1:5000	PRIVIND IMOBILUL INSCRIS IN CF NR. 346076-ARAD, NR. CAD. 346076.	
					03.03.2017		

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. 4 720 621
din 02.06.2022
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

[REDACTED]

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 621 din 24.05.2022, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNEA SPAȚII SERVICII, amplasată în județul ARAD, municipiul ARAD, strada BUCEGI, număr 2, C.F. 346076, , vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GARBĂU



[REDACTED]

NESECRET

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:300

PUZ

CONSTRUIRE CLADIRE cu destinația de
SPATII COMERCIALE si functiunea
SPATII SERVICII
str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

- ZONA STUDIATA 5 400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
- ZONA LOCUIRE
- ZONA PENTRU LOCUINTA SI SERVICII
- ZONA SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ALEI PIETONALE, PLATFORME
- ZONA VERDE
- PROPUS
- ZONA EDIFICABILA PERTRU SPATII COMERCIALE SI SERVICII
- DRUM DE ACCES, ALEI
- PARCAJE (DALE INIERBATE)
- ZONA VERDE AMENAJATA / DALE INIERBATE 20%
- PLATFORMA PROPUA PENTRU PUBELE
- GARD FONIC

Inventar de coordonate / Stereo 70 / N. cad. 346076

Nr.	Coordonate pcd. de contur		Longitud
Pct.	X (m)	Y (m)	Metri
1	527759.970	214814.555	30.810
2	527752.832	214806.534	1.250
3	527752.287	214806.107	1.250
4	527751.965	214807.003	1.018
5	527751.944	214806.965	0.749
6	527754.851	214806.129	0.749
7	527754.851	214806.129	0.749
8	527754.851	214806.129	0.749
9	527754.851	214806.129	0.749
10	527754.851	214806.129	0.749

St-P=50.01 mm P=77.96cm

- LEGENDA
- obstacole inexistente
 - linia de proprietate
 - gard aditiv
 - gard inexist
 - delimitarea constructiilor
 - capac. vizitatie spa
 - poarta
 - linia de gaz
 - capac. vizitatie canal
 - coada de nivel
 - rigola
 - securitate gaz
 - rigola
 - linia tramvai
 - stabil. linie electrica

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

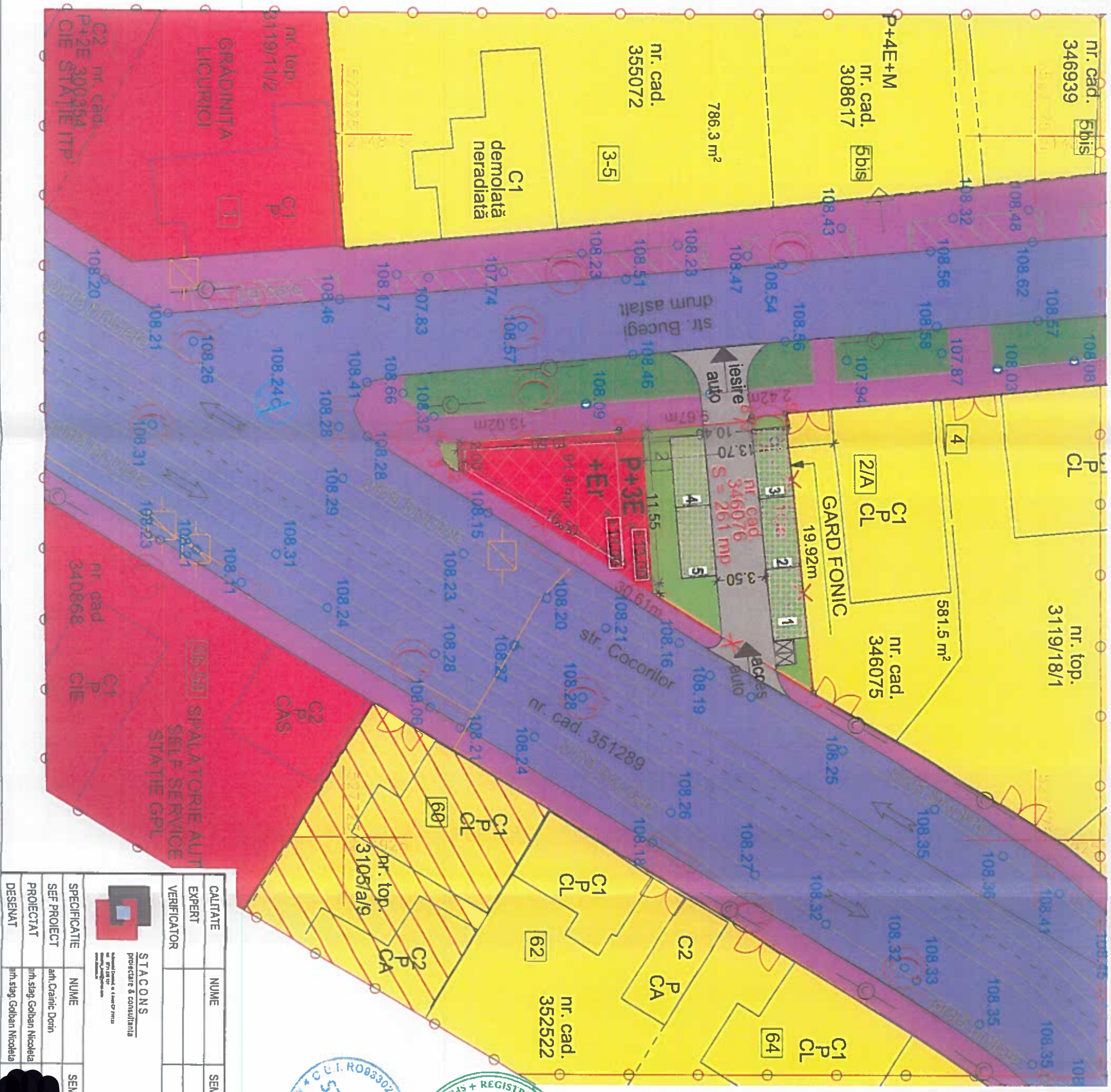
	Existent	Propus
Suprafata(m²) Procent(%)	Suprafata(m²) Procent(%)	Suprafata(m²) Procent(%)
Zona locuire	1750 32.4	1750 32.4
Zona locuire si servicii	525 9.7	264 4.9
Zona servicii	755 14.0	1016 18.8
Cai de comunicatie, platforme, alei	2230 41.3	2230 41.3
Spatii verzi	140 2.6	140 2.6
TOTAL:	5 400 100.00	5 400 100.00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent	Propus
Suprafata(m²) Procent(%)	Suprafata(m²) Procent(%)	Suprafata(m²) Procent(%)
Zona curti constructii	261 100.0	261 100.0
Constructii existente	124 100.0	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	91.3 35.00
Drum de acces, alei, platforma	70	61.7 23.6
Parcaje (dale inierbate)	-	48.0 18.4
Spatii verzi (dale inierbate 20%)	67	60.0 23.0
TOTAL:	261 100.00	261 100.00

INDICI URBANISTICI PROPU:

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1,8
H max.: 16,00 m
Spatiu verde: min. 20%
Regim de inaltime: P+3E+E.R.



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERIENZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
Beneficiar: ILIES VIORICA					
Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2					
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU ATERENT					
* CONSTRUIRE CLADIRE cu destinația de					
SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII *					
Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad					
Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE					
Planșă nr.: 03					

STACONS	proiectare & consultanta	ISO 9001 - 2015	
NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:
an. Crăciun Dorin		1:300	A3
PROIECTAT	an. sîng. Gelban Nicoleta	Date:	
DESENAT	an. sîng. Gelban Nicoleta	Mai 2021	

REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:300

PUZ

CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

ZONA STUDIATA 5 400 mp
INCINTA CU PROPUNERI 261 mp

PROPOUS:

- BRANSAMENT ELECTRIC SUBTERAN
- CAMIN PROPUS APA POTABILA
- CONDUCTA APA POTABILA
- CONDUCTA PLUVIAL
- CAMIN VIZITARE PLUVIAL
- CONDUCTA CANAL MENAJER
- CONDUCTA CANAL MENAJER
- CONDUCTA GAZ
- CONDUCTA ALIMENTARE GAZ
- CAMIN MENAJER

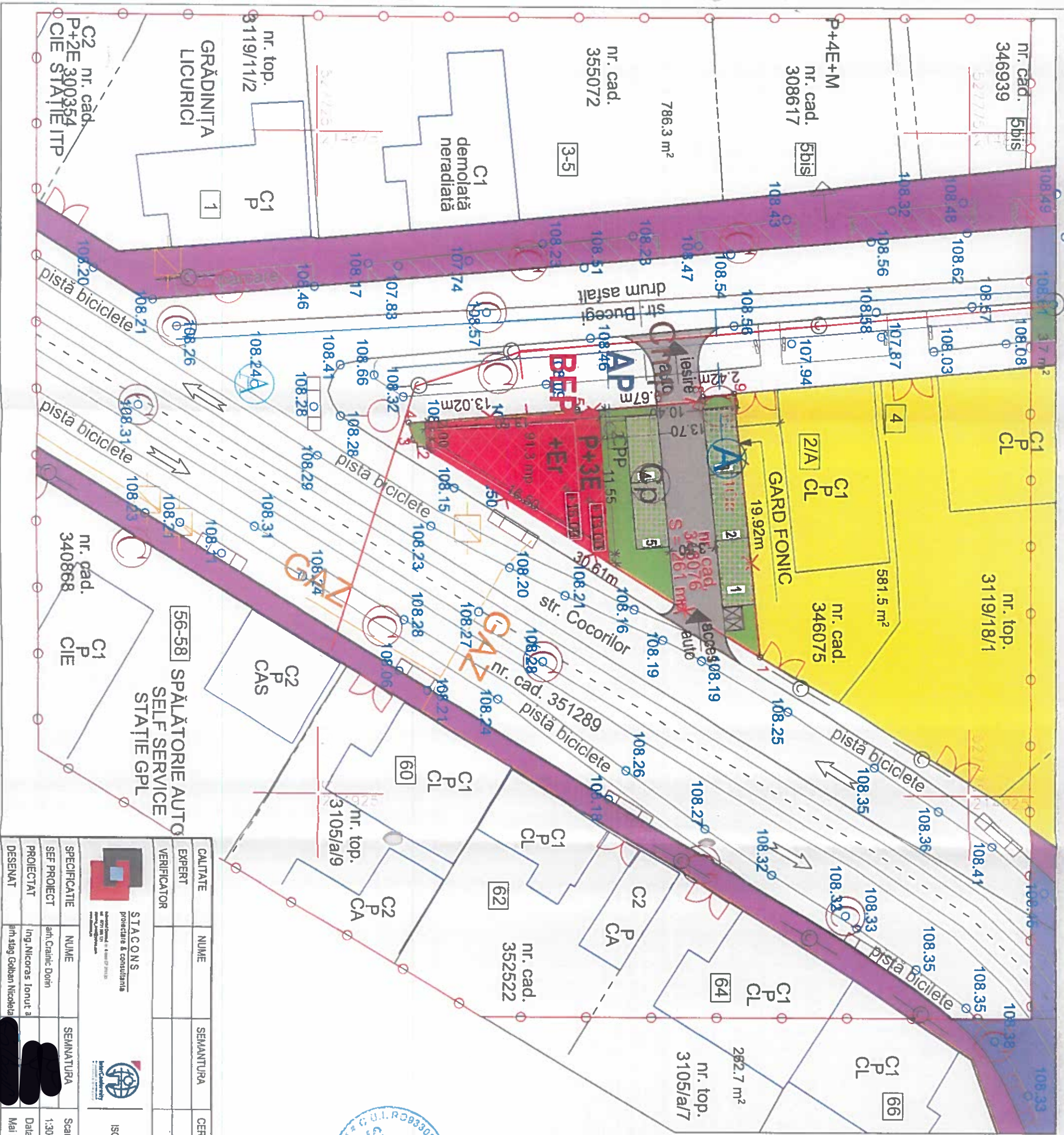
POZITIA EXACTA A RETELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILII LA FAZA DTAC

LEGENDA

- demarcatia mobila
- limita de proprietate
- grind solida
- grind metalic
- demarcatia constructiv
- capac victorie apa
- pozitia
- linie de gaz
- capac victorie canal
- coala de nivel
- rigid
- servite gaz
- rigid
- linie canal
- adap line electrice

Inventar de coordonata / Sireno 70 / nr. cad. 346076

Nr. Pct.	Coordonata peche contur		Longit. latit. (m)
	X (m)	Y (m)	
1	627732.979	214814.365	30.610
2	627732.979	214808.434	0.545
3	627732.979	214807.003	13.510
4	627731.805	214807.003	0.148
5	627731.805	214806.129	8.674
6	627734.355	214805.248	0.271
7	627734.355	214804.979	2.420
8	627734.355	214804.741	19.823



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara: 1:300 Format: A3	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII" Jud.Ar. Arad, mun.Ar. Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad Titlu planşa: REGLEMENTARI EDILITARE	
SEF PROIECT	Ing. Crăciun Dorin				
PROIECTAT	Ing. Nicorae Ionut a				
DESEMAT	Ing. Stăg Gaban Nicoleta				

STACONS proiectare & consultanta

ISO 9001 : 2015

Beneficiar: ILIES VIORICA

Jud.Ar. Arad, mun.Ar. Arad, str. Bucegi, nr. 2

Nr. proiect: 28/2021

Faza: PUZ

Planşa nr.: 04

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. 4 720 620
din 02.06.2022
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

[REDACTED]

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 620 din 24.05.2022, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNEA SPAȚII SERVICII, amplasată în județul ARAD, municipiul ARAD, strada BUCEGI, număr 2, C.F. 346076, , vă comunicăm că se **respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă**, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂRBĂU



CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de
SPATII COMERCIALE si functiunea
SPATII SERVICII
str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

- ZONA STUDIATA 5 400 mp
— INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
- ZONA LOCUIRE
ZONA PENTRU LOCUINTA SI SERVICII
ZONA SERVICII
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
ALEI PIETONALE, PLATFORME
ZONA VERDE
PROPUS
- ZONA EDIFICABILA PENTRU SPATII COMERCIALE SI SERVICII
DRUM DE ACES, ALEI
PARCALE (DALE INERBATE)
ZONA VERDE AMENAJATA / DALE INERBATE 20%
PLATFORMA PROPUA PENTRU PUBELE
GARD FONIC

Inventar de coordonate / Sfero 70 / nr. cad. 346076

Nr. Pct.	Coordonate pcdle contur		Lungimi liniar D(μm)
	X (m)	Y (m)	
1	527754.870	214914.585	30.610
2	527732.832	214886.634	0.645
3	527732.387	214886.197	1.250
4	527731.985	214887.003	13.018
5	527744.844	214888.800	0.148
6	527744.844	214888.800	0.674
7	527754.870	214894.229	0.674
8	527754.870	214894.229	2.420
9	527754.870	214894.229	18.023

- LEGENDA
- delimitarea imobilului
— limita de proprietate
— parci statice
— gard mobil
— delimitarea constructiilor
— capacitatea apei
— poarta
— linie de gaz
— capacitatea canal
— cotul de nivel
— rețea
— aerisitor gaz
— rețea
— linie termică
— elab. linie electrică

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

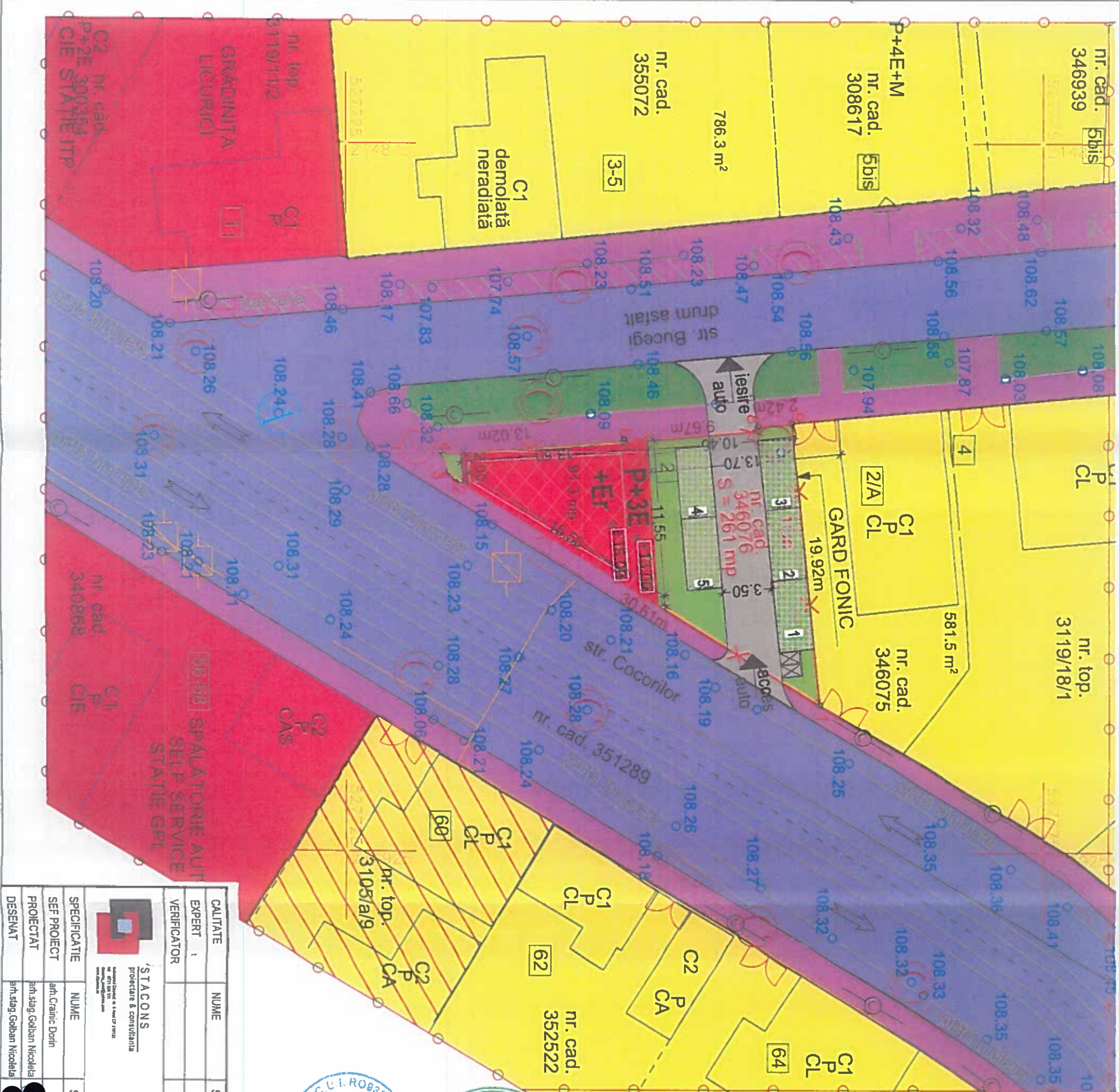
	Existent	Propus
Suprafata (mp) Procent (%)	Suprafata (mp) Procent (%)	Suprafata (mp) Procent (%)
Zona locuire	1750 32.4	1750 32.4
Zona locuire si servicii	525 9.7	264 4.9
Zona servicii	755 14.0	1016 18.8
Cai de comunicatie, platforme, alei	2230 41.3	2230 41.3
Spatii verzi	140 2.6	140 2.6
TOTAL:	5 400 100.00	5 400 100.00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent	Propus
Suprafata (mp) Procent (%)	Suprafata (mp) Procent (%)	Suprafata (mp) Procent (%)
Zona curti constructii	261 100.0	261 100.0
Constructii existente	124 100.0	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	91.3 35.00
Drum de acces, alei, platforme	70	61.7 23.6
Parcele (dale interbete)	-	48.0 18.4
Spatii verzi (dale interbete 20%)	67	60.0 23.0
TOTAL:	261 100.00	261 100.00

INDICI URBANISTICI PROPU:

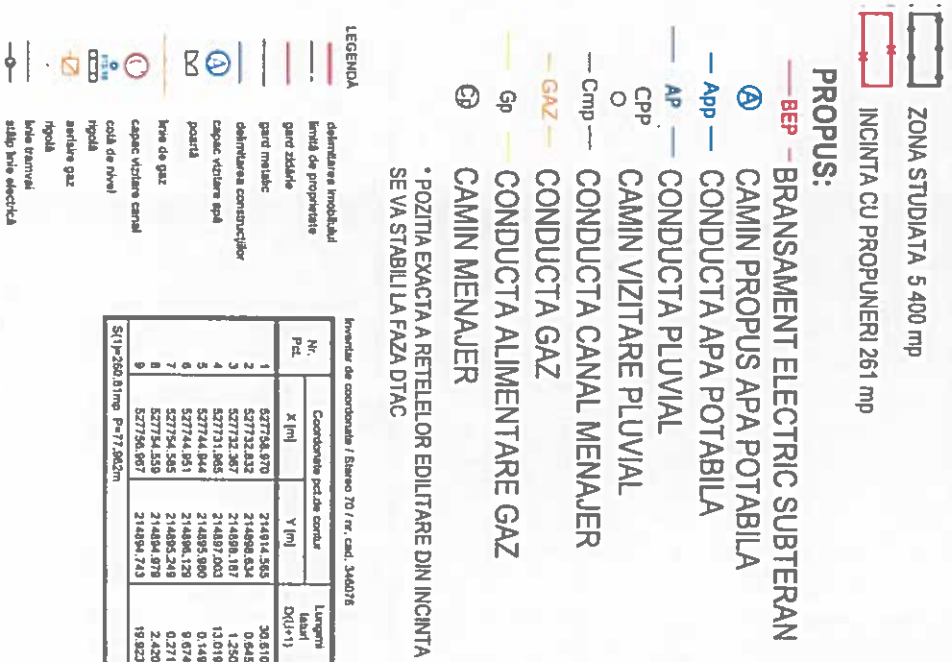
P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1,8
H max.: 16,00 m
Spatiu verde: min. 20%
Regim de inaltime: P+3E+E.R.



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
Beneficiar: ILIES VIORICA					Nr. proiect: 28/2021
Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2					
Titlu proiect: INTOCARIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII"					Faza: PUZ
Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad					
Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE					Planșă nr.: 03

STACONS	proiectare & consultanta	ISO 9001 : 2015		
SEF PROIECT	NUME	SEMANATURA	Scara: 1:300	Format: A3
PROIECTAT	NUME	SEMANATURA	Data: Mai 2021	
DESENA	NUME	SEMANATURA		

PuZ



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Strada 12 nr. 4, Iasi 6701 7272 tel: 0751 100 121 email: proiect@stacons.ro web: www.stacons.ro  ISO 9001 : 2015				Beneficiar: ILIES VIORICA Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucureji, nr.2	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	Faza:
SEF PROIECT	am. Crinic Dan		1:300	A3	PUZ
PROIECTAT	Ing. Nicoras Ionut a		Data:		
DESEINAT	Ing. siag Goban Nicolae		Mal 2021		Planse nr.: 04
				Titlu proiect: INTOCOMIRE PUZ SI RLU AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatie de SPATII COMERCIALE si functioneaza SPATII SERVICII "	
				Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucureji, nr.2, CF nr. 346076 Arad	
				Titlu planse: REGLEMENTARI EDILITARE	

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2

C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018

Tel.: 0747-467049

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Întocmire PUZ și RLU aferent: Construire clădire
cu destinația de spații comerciale și funcțiunea Alte
servicii. Desființare clădiri existente”**

Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad

NR. 331/2022

BENEFICIAR:

DIES VIONICA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2

Arad, 310025

**Iulie
2022**

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Întocmire PUZ și RLU aferent: Construire clădire
cu destinația de spații comerciale și funcțiunea Alte
servicii. Desființare clădiri existente”**

Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad

NR. 331/2022

BENEFICIAR:

DESIVONICA



PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUȚIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**

ADMINISTRATOR: ING. ADRIAN PERI



**Iulie
2022**

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Întocmire PUZ și RLU aferent:
Construire clădire cu destinația de spații comerciale și
funcțiunea Alte servicii. Desființare clădiri existente”, Arad, str.
Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad.
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a
proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru
verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

- | | |
|------------|---|
| 1. ANEXA 1 | Plan de situație cu amplasarea lucrărilor
geotehnice efectuate, fișa forajului
geotehnic. |
| 2. ANEXA 2 | Buletine de analiză privind
caracteristicile fizice și mecanice. |
-

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Întocmire PUZ și RLU aferent: Construire clădire
cu destinația de spații comerciale și funcțiunea Alte
servicii. Desființare clădiri existente”**

Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Întocmire PUZ și RLU aferent: Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea Alte servicii. Desființare clădiri existente”. Amplasamentul este situat în Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2014 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea

pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;

- STAS 3300/1-85 și STAS 3300/2-85 – Teren de fundare. Principii generale de calcul. Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- **NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;**
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- CP 012/1 -2007 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- **LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;**

Conform Normativului NP 074 / 2014 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru loc. Arad accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad.

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

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

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

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

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;

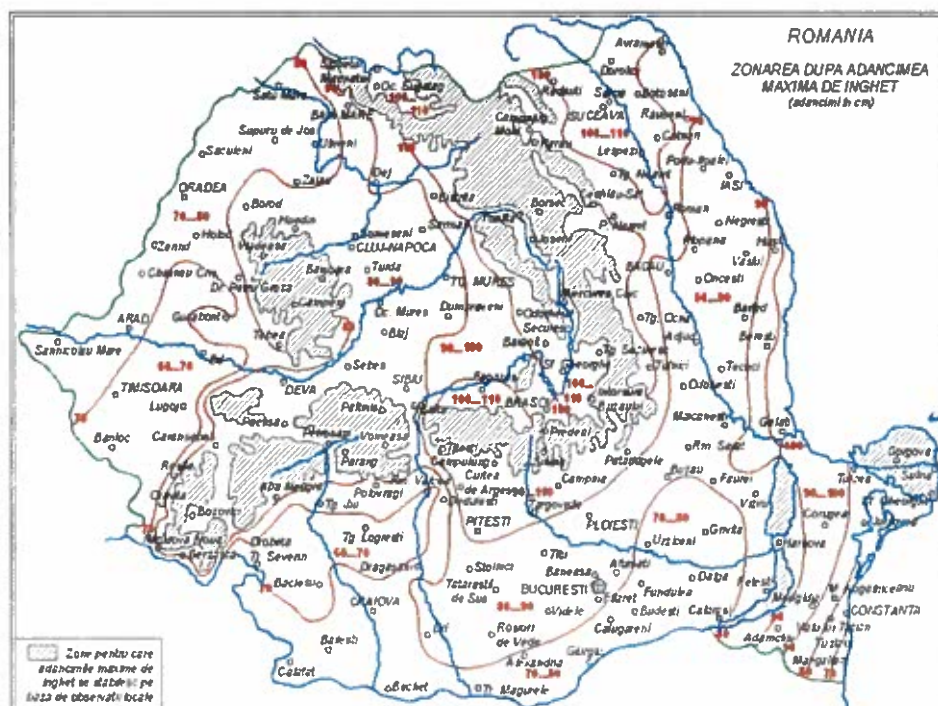
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.



3.4 Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

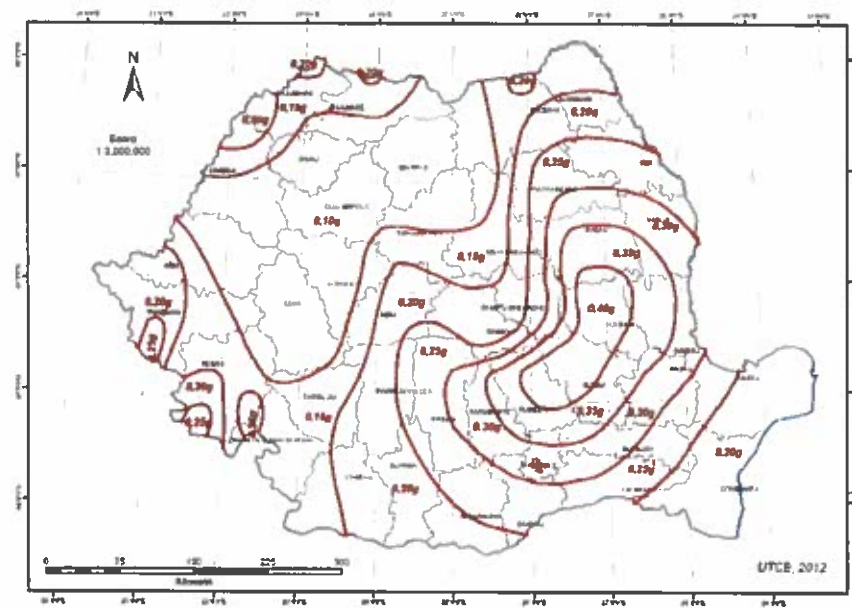
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

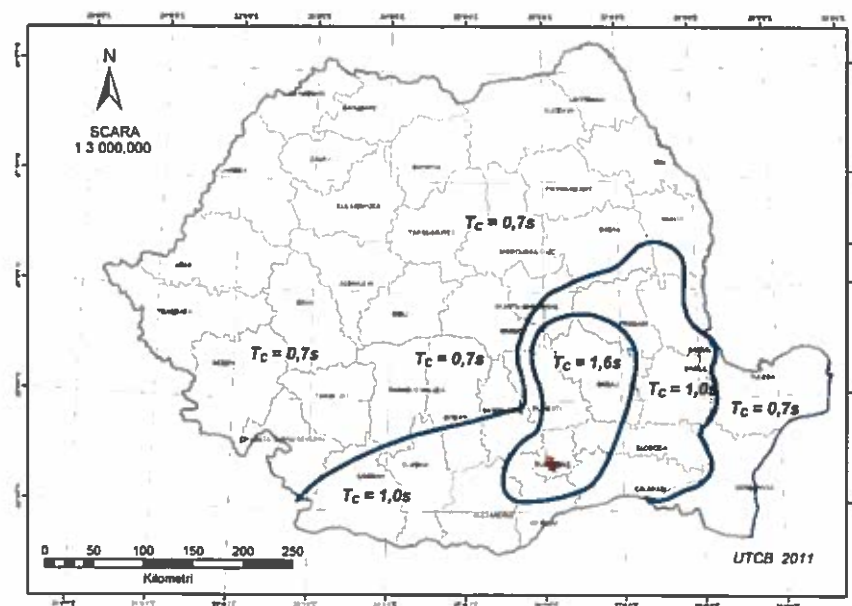
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticlonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat “Sărăcilă”, în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei zonei



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



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_C a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20 \text{ g}$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, conform figurilor de mai sus.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat

CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din STAS 3300/1-85, Anexa C.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-2,10 m – Argilă prăfoasă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 2,10 m...-4,00 m – Argilă, gălbuie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,76$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 43,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 23,4 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 24,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,91$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 9000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 15^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 35 \text{ kN/m}^2$ |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile **CP 012/1-2007**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în **clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor.**

Pentru fundațiile perimetrare conform Tabelului 1a din CP 012/1-2007, betoanele din elevații sunt supuse înghețului și contactului cu ploaia, iar din aceste condiții clasa de expunere este XC4 + XF1. Acest neajuns de clasă superioară de beton poate fi înlăturat prin lucrări suplimentare de hidroizolații și termoizolații.

Prin adoptarea lucrărilor suplimentare de termoizolații și hidroizolații la fundațiile perimetrare, pentru realizarea elementelor de infrastructură, recomandăm o clasă minimă de beton C 16/20, corespunzătoare clasei de expunere XC 2, conform Tabelului F.1.1, din Normativul CP 012/1-2007.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de

fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

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

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

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,76$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 43,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 23,4 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 24,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 0,91$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 9000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 15^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 35 \text{ kN/m}^2$ |

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 275,00 \text{ kPa};$$

Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform paragrafului 3.3.1 și 4.2.1 din STAS 3300/2-85, respectiv ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.6 Umpluturile de sub pardoseli, trotuare și platforme betonate se vor executa fie din pământuri lipsite de potențial de contracție-umflare, fie din PUCM stabilizate, sau dintr-un amestec de pământ local cu materiale granulare în proporție de 50 % ... 50 %.

6.7 Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor.

Pentru fundațiile perimetrice conform Tabelului 1a din CP 012/1-2007, betoanele din elevații sunt supuse înghețului și contactului cu ploaia, iar din aceste condiții clasa de expunere este XC4 + XF1. Acest neajuns de clasă superioară de beton poate fi înlăturat prin lucrări suplimentare de hidroizolații și termoizolații.

Prin adoptarea lucrărilor suplimentare de termoizolații și hidroizolații la fundațiile perimetrice, pentru realizarea elementelor de infrastructură, recomandăm o clasă minimă de beton C 16/20, corespunzătoare clasei de expunere XC 2, conform Tabelului F.1.1, din Normativul CP 012/1-2007.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuisme se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

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

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

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

VERIFICAT A_f

Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.



ÎNȚOCMIT

Ing. PERLA Ștefan Călin



Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

Nr. 25117/21.07.2022

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința A_r a proiectului
STUDIU GEOTEHNIC pentru
„Întocmire PUZ și RLU aferent: Construire clădire cu destinația de spații comerciale și
funcțiunea Alte servicii. Desființare clădiri existente”
Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad
Faza PUZ+RLU

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: [REDACTED]
- Amplasament: Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 21.07.2022

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

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

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „Întocmire PUZ și RLU aferent: Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea Alte servicii. Desființare clădiri existente”
Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF 346076, jud. Arad.

Am primit,
INVESTITOR

Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.
VERIFICATOR A_r
NR. 25117/21.07.2022
ROMANIA
M.T.C.T.
INGINER
PROIECTE

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDROBNE**

Cod numeric personal: **[REDACTED]**

Profesie **INGINIER**



ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**

În domeniile: **TOATE DOMENIILE (A.F.)**

În specialitatea: **—**

Comisia de examinare Nr. **15**

Secretar, **BUKANDRA TEODORSCU**

Semnătura titularului **[REDACTED]**

Director, **CRISTIAN-PAUL STAMATIAD**

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesional emis în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Data eliberării: **26.07.2021**

Seria • Nr. **[REDACTED]**

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

Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMAȚIE

Seria **[REDACTED]**

ANEXA 1

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI
DE AUTORIZARE A LUCRARILOR CONSTRUIRE
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	261 mp.	ARAD, STR. BUCEGI, NR. 2.
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
346076		ARAD

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



LEGENDA:

- 93.60 cota de nivel
gard beton

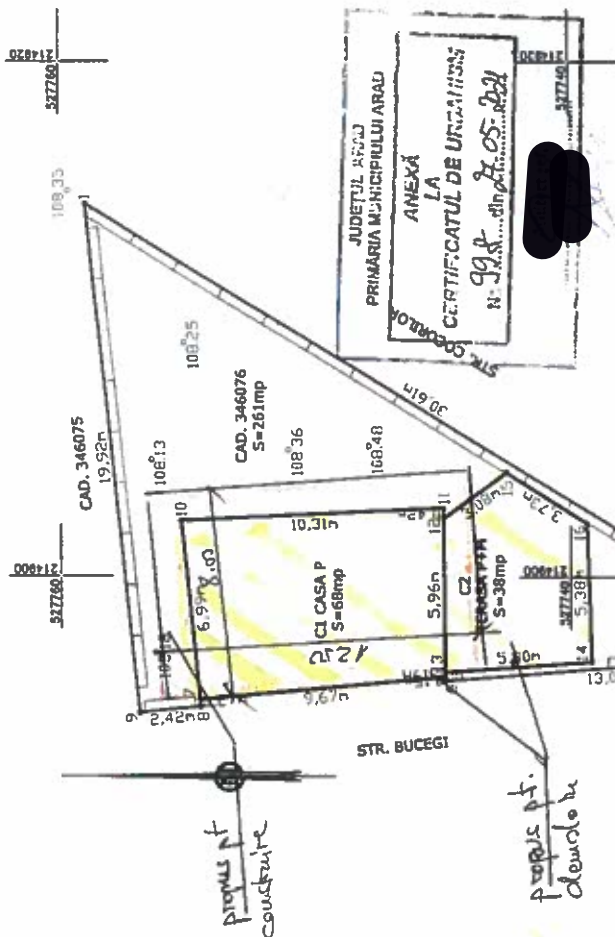
Art. 29, alin. (1) din ord 700: "Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. In cazul trasarilor, persoana autorizata raspunde pentru materializarea limitelor imobilului in concordanta cu geometria la 1:1 a imobilului din baza de date a oficiului teritorial."

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	MENTIUNI
1	CC	261	TEREN IMPREJMUIT
TOTAL		261	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	MENTIUNI
C1	CL	68	S. construita la sol: 68 mp; Casa parter, anul constructiei: 1999, S. construita desfasurata: 68mp.
C2	CA	38	S. construita la sol: 38 mp. S. construita desfasurata: 84mp, Terasa P+M, anul constructiei: 1999.
TOTAL		106	



Parcela (CAD 346076)
CC

Nr. Pct.	Coordonate pcd. de contur	X (m)	Y (m)	Longitua laturii D(L+1)
1	527753.970	214814.565	30.81	0.12
2	527732.632	214880.034	13.16	13.16
3	527732.367	214881.167	13.16	13.16
4	527731.965	214887.003	9.17	9.17
5	527744.844	214885.980	9.17	9.17
6	527744.931	214886.125	9.17	9.17
7	527754.565	214885.249	2.10	2.10
8	527754.559	214884.979	2.10	2.10
9	527756.067	214884.743	19.10	19.10

S(CAD 346076): 260.81sq m P+T 902m

Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de incepere nr. 112/ data 28-03-2017

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
ARAD
22251 - 6-03-2017
NIRECĂ M. consilier

ION ALEXANDRU
ROMANIA
NR. 222
INGINER PROIECTANT
PFA GHEORGHE SOREIN

ILIES VIORICA

ACTIUNEA	EXECUTANT	SEMNATURA	SCARA	ARAD	PER. NR. /2016
MASURAT	GHEORGHE SOREIN		1:200		
DESEINAT	GHEORGHE SOREIN		1:5000		
VERIFICAT	GHEORGHE SOREIN				

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
PRIVIND IMOBILUL INSCRIS IN CF NR. 346076-ARAD, NR. CAD. 346076.

FIȘA FORAJULUI F 1

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
ARAD, STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2

Sanitarul: And. CF 346076, jud. Arad
Pozitia: CONFORM PLANULUI DE SITUATIE
Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Beneficiar: Ilics Viorica

inceput la : 13.07.2022
Terminat la : 13.07.2022

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Culoarea Stratifi- cației	Adâncimea forată, grosimea stratului		nr. probei	Proba adâncimea		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Greutatea volumică γ kN/mc	Indicele porilor c	Porozitatea n	Umiditatea naturală w	Limita superioară de plasticitate w _L	Limita inferioară de plasticitate w _P	Indice de plasticitate I _P	Indice de consistență I _C	Grad de îndesare I _D	Modul edometric M _{2,3} kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	Coeziunea specifică c kPa	Rezistența la penetrare con R _{pe} daN / cm ²
		adân- cimea	grosi- cimea		nr.	adâncimea		Pietriș mare 20...70 mm	Pietriș mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005...0.05	Argilă < 0.005 mm														
Sol vegetal		-0.30	0.30																							
Argilă prăfoasă, maroniu gălbui, vârtosă		-2.10	1.80	1T	-1.00				9	57	34	18.6	0.76	43.0	23.4	45.8	21.2	24.6	0.91			9000	16.0	35.0		
Argilă, gălbui																										



Verificat

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

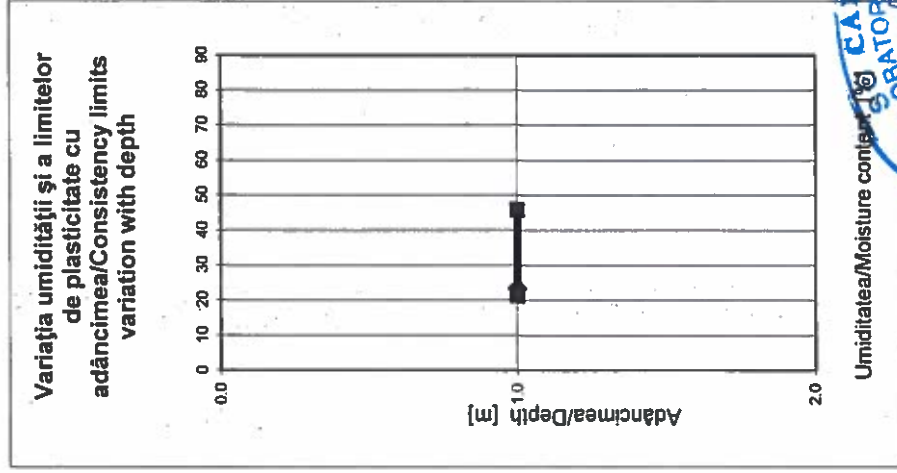
Arad, str. Bucegi, nr. 2
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 1907.2022

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m_1 [g]	m_2 [g]	m_3 [g]	w [%]
--------------------	--------------	--------------	--------------	------------

Pb 1	156.5	133.4	34.8	23.4
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVĂT
Laborant: Corina DUMITRAȘ

CARATIM
LABORATOR DE GEOTEHNIC
ACS
GTE
NCFD
Pag. 1/1



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, str. Bucegi, nr. 2
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

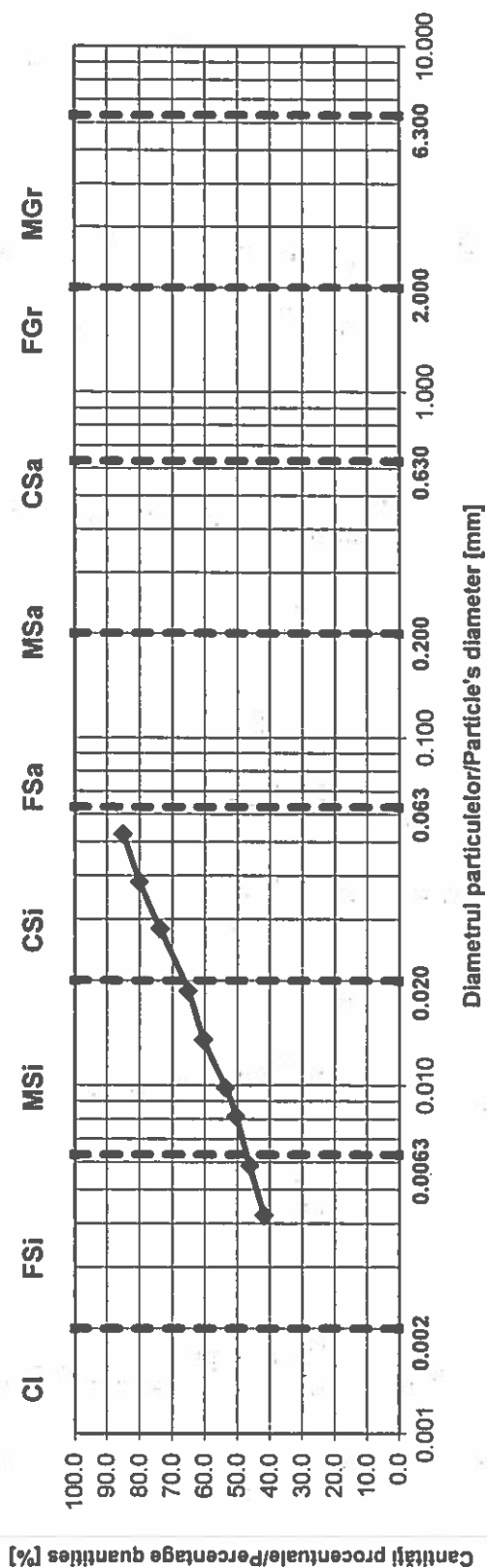
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 5850 1.19.07.2022

DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION

Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No. 2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R"	10 ⁻² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0241	24.1	24.6	1.05695	25.6570	0.0885	8.636	0.0527	85.2
1'	60	1.0225	22.5	23.0	1.05695	24.0570	0.0885	9.180	0.0385	80.1
2'	120	1.0205	20.5	21.0	1.05695	22.0570	0.0885	9.860	0.0282	73.7
5'	300	1.0178	17.8	18.3	1.05695	19.3570	0.0885	10.778	0.0186	65.1
10'	600	1.0163	16.3	16.8	1.05695	17.8570	0.0885	11.288	0.0135	60.3
20'	1200	1.0142	14.2	14.7	1.05695	15.7570	0.0885	12.002	0.0098	53.6
30'	1800	1.0132	13.2	13.7	1.05695	14.7570	0.0885	12.342	0.0081	50.5
60'	3600	1.0119	11.9	12.4	1.05695	13.4570	0.0885	12.784	0.0059	46.3
120'	7200	1.0105	10.5	11.0	1.05695	12.0570	0.0885	13.260	0.0042	41.8

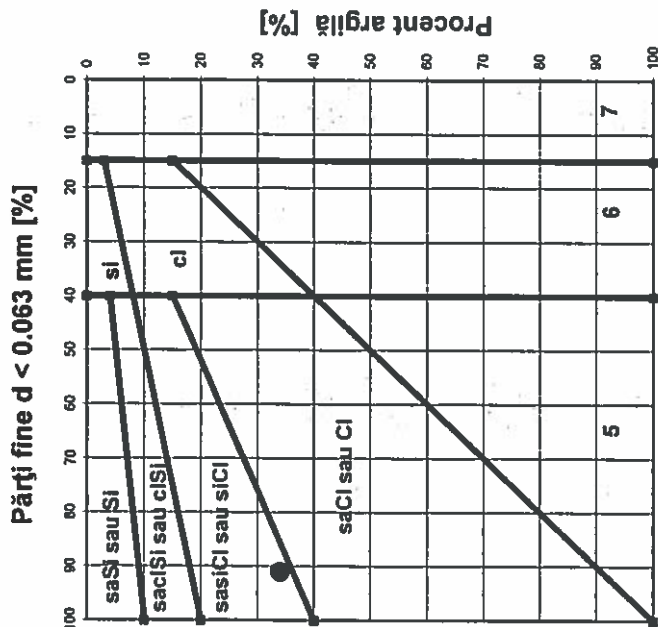
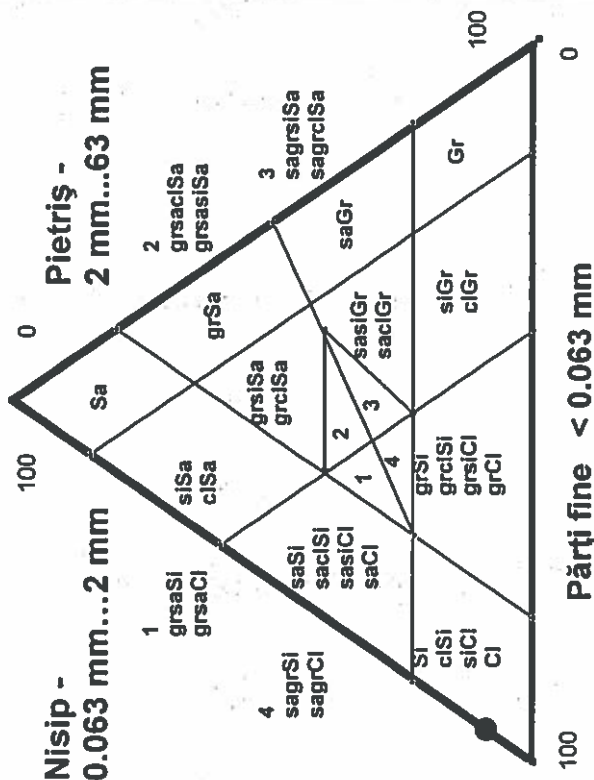
Diagrama distributiei granulometrice / Granulometric curve



Pământuri fine	Pământuri grosiere	Pământuri foarte grosiere	Total	100 %
Cl	Sa	Nisip	Co	Bolovăniș
Si	FSa	Nisip fin	Bo	Blocuri
FSi	MSa	Nisip mijlociu	Lbo	Blocuri mari
MSi	CSa	Nisip mare		

Arad, str. Bucegi, nr. 2
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



5
Pământuri fine (praf și argilă)

6
Pământuri mixte (pietriș
argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și
nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE

ARGILĂ PRĂFOASĂ / SILTY CLAY - siCl



Șef laborator: Ing. Gabriela ACS
Laborant: Corina DUMITRAȘCU
Pag. 3/3



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, str. Bucegi, nr. 2
Foraj nr./Boring no.: F 1

Proba 1

5851 / 19.04.2022

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.

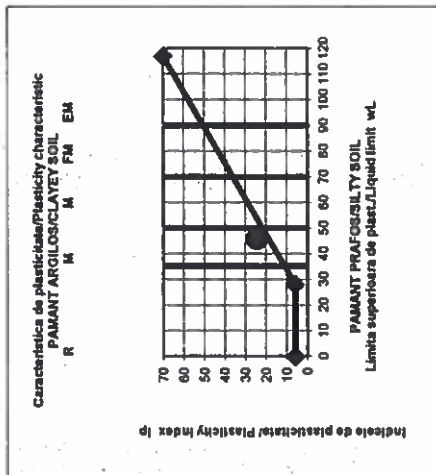
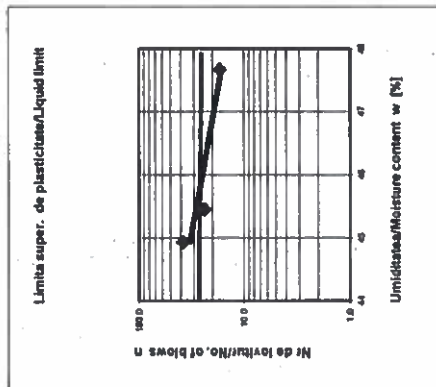
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

	U.M.	1	2	3
m 1	g	24.7	27.1	27.3
m 2	g	21.2	23.1	23.2
m 3	g	13.5	14.3	14.6
w	%	44.9	45.5	47.7
Nr de lovituri/No. of blows	-	38.0	24.0	17.0

	U.M.	1
m 1	g	27.0
m 2	g	24.6
m 3	g	13.3
W _P	%	21.2

W_P = 21.2 %

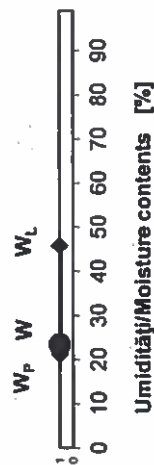


	U.M.	1
m 1	g	156.5
m 2	g	133.4
m 3	g	34.8
w	%	23.4

w = 23.4 %

Ip = 24.6 %
Ic = 0.91

W_L = 45.8 %



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAȘ





STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

MEMORIU DE PREZENTARE
ILIES VIORICA
P.U.Z. proiect nr. :28/2021

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



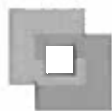
ISO 9001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

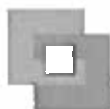
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE DEZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "
Amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2, C.F. nr. 346076 Arad
Beneficiari	
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectant de specialitate	arh. Dorin CRAINIC
Numar proiect	28 /2021

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, str.Bucegi, nr. 2 , la intersecția strazilor Bucegi si str.Cocorilor, este o zona cu caracter rezidential Llu 17 P; P+4E+M) si functiuni complementare prestari servicii, spatii comerciale, fiind construite mai multe cladiri cu acest specific.

Beneficiarul pentru imobilul înscris în C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafata de 261 mp, este **ILIES VIORICA**.

Regim Juridic:

Imobil/Teren situat in intravilanul mun.Arad, proprietate privata.

Regim economic:

Destinatie conform PUG- Llu 17: subzona predominant rezidentiala ;

Funcțiunea dominantă a zonei - zona rezidentiala (locuire- dotari aferente)

Funcțiunile complementare admise ale zonei : spatii comerciale si prestari servicii.

Folosinta actuala : teren cu constructii

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte si spatii comerciale / servicii , situate in Arad.





In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea construirii unei cladiri pentru spatii comerciale si functiuni spatii servicii*, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- construire cladire noua cu spatii comerciale si spatii servicii , cladirea va avea P+3E+Er
- drum in incinta, parcaje de incinta;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 998 din 27.04.2021

Se vor analiza si respecta cerintele din Studiul de oportunitate nr.13 din 22.03.2022 cu urmatoarele conditii:

Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone cu destinatia de spatii comerciale si servicii P+3E+Er (cu amenajari aferente: platforme carosabile si drumuri, amenajari tehnico-edilitare, zone verzi).

P.O.T. maxim propus = 35,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,80

-Procent minim spatii verzi pentru incinta reglementata: minim 20,00 % din totalul incintei propuse spre reglementare.

-Regimul de inaltime propus: P+3E+Er, cu Hmax: 16,00 m (ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m fata de latura de Nord a constructiei propuse).

- Fata de limita laterala Nord a parcelei, constructia se va retrage cu 0 distanta de 10,40 m, la Est si Vest va fi pe limita de proprietate, iar la Sud in coltul de intersectie a strazilor.

- Se va respecta procentul de zona verde conform H.G.R. 525/1996;

- Inaltimea maxima a constructiilor se va stabili prin avizul care se va obtine de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana, conform certificatului de urbanism nr. 998 din 27.05.2021.

Studiul de oportunitate a fost analizat in cadrul sedintei CTATU din data de 11.01.2022.

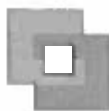
Documentatia care se va prezenta in etapa a II -a de elaborare a propunerilor sa cuprinda:

a) Prezentarea avizului privind alimentarea cu energie electrica, respectiv avizul administratorului drumului public;

b) Regimul maxim de inaltime, respectiv C.U.T.-ul maxim, poate fi atins doar in corel are cu realizarea locurilor de parcare corespunzatoare, eventual si la subsol.

S-a parcurs etapa 1 - pregatitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare si consultare a publicului* asupra intentiei de elaborare PUZ cu Nr.ad. 64325, 724/ A5/ 22.03.2022.

S-a parcurs etapa 2 - pregatitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare si consultare a publicului* asupra intentiei de elaborare PUZ cu Nr.ad. 23300/ A5/ 09.05.2022.



01.03. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

PUG Arad	Plan Urbanistic General Arad
Legea nr. 350/2001	Amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare.
H.G.R. nr.525/1996	Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată cu completările și modificările ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
OMLPAT nr.21/N/2000	Ghidul de aplicare al RGU
OMLPAT nr.176/N/2000	Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al PUZ
OMDRT nr. 2701/2010	Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
Legea nr. 307/2006	Apararea împotriva incendiilor cu completările și modificările ulterioare
Legea nr. 265/2006	Protecția mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
Legea nr. 315/2004	Legea dezvoltării regionale în România republicată cu completările și modificările ulterioare.
Legea nr. 481/2004	Legea protecției civile republicată cu completările și modificările ulterioare.
Legea nr. 33/1994	Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată cu completările și modificările ulterioare.
Legea nr. 50/1991	Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu completările și modificările ulterioare.
O.G.nr. 43/1997	Regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare.
OMS nr. 119/2014	Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
H.G.R. 382/2003	Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
Legea nr.575/2001	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr. 18/1991	Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 7/1996	Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 10/ 1995	Legea calității în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 82/1998	Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;
Legea nr. 107/ 1996	Legea apelor cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 287/2009	Legea privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările



GM-010—2000	ulterioare; Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;
Ordinul nr. 227/2006	Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
Ordinul nr. 4221/1995	Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si Ministrului Apararii Nationale;
HG nr. 1076/2004	Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 138/2004	Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 24/2007	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

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

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Atestat documentar din 1131, orasul Arad este situat în vestul României, pe malul Muresului, la intersectia drumurilor N-S (Crisana – Banat) si E – V (Transilvania - Europa Centrala). Din 1834 este declarat oras liber regesc dar adevarata înflorire a orasului este între 1870 – 1910. Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte si functiuni complementare situate in Arad. Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, str.Bucegi, nr. 2 , la intersectia strazilor Bucegi si str.Cocorilor.

02.01.01. Potential de dezvoltare

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone pentru spatii comerciale, servicii si locuinte. Există o cerere largă de terenuri situate cât mai aproape de centrul Aradului.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, str.Bucegi, nr. 2 , la intersectia strazilor Bucegi si str.Cocorilor, C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafata de 261 mp.

Parcela studiata (avand S totala=261 mp) sunt delimitate:

la Nord - proprietate privata nr.cad. 346075

la Vest - str.Bucegi





la Est - str.Cocorilor

la Sud - intersectia dintre strazile Bucegi si Cocorilor

Terenul face parte din intravilanul localitatii Arad având categoria de folosinta curti constructii .
In prezent pe teren exista constructii C1 - Spatiu comercial P si C2 - Spatiu comercial P+M care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Destinatia stabilita prin PUG in UTR 17-18, zona predominant rezidentiala;

Incinta cu propuneri este conform planului de situatie anexat.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante.

02.03.02. Reteaua hidrografica

In zona studiata nu sunt prezente elemente ale retelei hidrografice.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) sIII (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04. Vegetatie

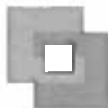
Elemente ale cadrului natural caracteristic pentru curti constructii, cu o mica parte vegetatie ierboasa.

02.03.05. Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline.

Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviale (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase.

Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate in considerare date cunoscute din zona.



02.03.06. Riscuri naturale

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04. Circulația

Pe latura Vest a parcelei se afla str Bucegi, pe latura Est str. Cocorilor unde se afla accesul iar în Sud intersecția celor două străzi.

Pe str. Cocorilor se afla transport public - linii de tramvai.

Strada Bucegi și str. Cocorilor preia traficul din imediată apropiere a amplasamentului

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 139/201 din 30.05.2022 pentru documentația tehnică faza P.U.Z. „Construire locuință” emis de INSPECTORATUL DE POLITIE JUD. ARAD SERVICIUL RUTIER

Conform AVIZ DE PRINCIPIU emis de COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC nr. ad. 47274/Z1/ 22 Iunie 2022 cu condițiile date.

02.05. Ocuparea terenurilor

Terenul face parte din intravilanul localității Arad având categoria de folosință curți construcții conform CF nr. 346076 Arad, având funcțiunea dominantă de zonă rezidențială;

În prezent pe teren există construcții C1 - Spațiu comercial P și C2 - Spațiu comercial P+M care se vor demola iar terenul va fi liber de construcții, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Locuințele sunt de regulă amplasate la frontul stradal. Anexele se desfășoară în apropierea locuințelor.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă și cea propusă.

De-a lungul străzii Bucegi și Cocorilor sunt amenajate parțial spații verzi de protecție a carosabilului, rigole și trotuare;

În zonă, există rețele edilitare de energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, pluvial și alimentare cu gaze naturale.

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

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

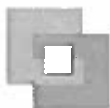
02.05.01. Disfuncționalități de circulație

Accesul la parcelă se va realiza prin amenajarea unui acces auto din strada Cocorilor cu ieșire pe str. Bucegi care va fi reglementat corespunzător;

Accesul la parcelă se va putea realiza fără a încurca traficul.

02.05.02. Disfuncționalități funcționale

Aspectul arhitectural - urbanistic modest.



02.06.Echipare edilitara

Conform aviz SANEPID - Directia de sanatate publica a Jud.Arad cu Nr.226/10.06.2022

Stadiul echiparii edilitare a zonei in prezent, este descris in sumarul de mai jos :

02.06.01 Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabilă a localității prin racordul propus în incintă .

02.06.02.Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

02.06.03.Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială strădală.

Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A.cu nr. 10382 din 15.06.2022

In vecinatatea obiectivului de pe str. Bucegi, Compania de Apa Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajera.

Condiții:

1.Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie- receptie- contractare- furnizare, în baza unei/unor Cereri de bransare/racordare înaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal și pe cheltuiala acestuia și în baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2. Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizeaza de operator în avizul de Solutie Tehnica.

3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apă și canalizare.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stâlpi LEA de joasă tensiune, aflați la rețeaua strădală până la terenul care face obiectul P.U.Z.

Pe teren nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 10347457 /15.07.2022 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT. în zonă există LEA 0.4kV izolat și neizolat, respectiv LES 0.4 kV subteran dar la distanța specificată în aviz față de obiectivul studiat.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

Conform AVIZ FAVORABIL nr.213720486 / 31.05.2022 și planșa anexa emis de DELGAZ grid.

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua strădală.





02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosinta curti constructii, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu str. Bucegi si str.Cocorilor;
Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr.11464 din 28.07.2022 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu, fara conditii.Se va respecta planul de mediu propus.

02.07.01.Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei exista constructii pe terenul studiat : C1 - Spatiu comercial P si C2 - Spatiu comercial P+M care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatii verzi.

02.07.02.Poluarea solului

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare.

02.07.03.Poluarea apei

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influenta negativ apa subterana.

02.07.04.Poluarea aerului

In zona studiata, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de pe str. Bucegi si str.Cocorilor;

02.07.05.Poluarea sonora

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe str. Bucegi si str.Cocorilor;

02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu este cazul.

02.07.07.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

02.07.08.Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Nu este cazul.

02.08.Optiuni ale populatiei

Conform 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, prima etapa de informare si consultarea populatiei a fost parcursa fara constatari suplimentare.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.



03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul prezintă o bună poziționare, compatibilitate și accesibilitate în zonă. Existența tuturor utilitatilor necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei construcții cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii cu regim de înălțime P+3E+Er.

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.19123/ 19.07.2022 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, se va ține seama de următoarele precizări:

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- **respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16 m**, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- furnizarea 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;
- obligația beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse în aviz;

Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr 4 720 620 din 02.06.2022 pentru PROTECTIE CIVILA emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;

Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu Nr.4 720 621 din 02.06.2022 pentru SECURITATE LA INCENDIU emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;

03.02. Prevederi ale PUG

În PUG - UTR 17-18 zona este încadrată în intravilan, nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan curți construcții.

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat ținând cont de panta lui naturală și pentru racordul carosabil la strada Bucegi și str. Cocorilor. Terenul care face obiectul PUZ-ului este ocupat cu construcții care nu afectează negativ mediul natural.

Construcția situată pe str. Bucegi nr.2 se va desființa în baza Autorizației de desființare.

Conform aviz nr.1979 din 30.06.2022 emis de ANIF



03.04. Modernizarea circulației

Accesul spre terenul studiat se propune din strada Cocorilor cu ieșire spre str. Bucegi. Drumul de incintă, accesul și ieșirea vor avea lățimea de 5.00 m cu 6 parcuri dispuse paralel pe latura de Nord realizate din dale inierbate.

Pe latura de Nord se propune gard fonic din panouri.

Profil stradal pe latura din Vest (str Bucegi) are lățimea de 25.11 m, iar latura Est (str. Cocorilor) are lungimea de 32.50 m .

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Analizând forma construcției propuse s-a evaluat ca cea mai bună soluție pentru parcuri este dispunerea lor în zona de Nord a terenului. Astfel au rezultat 6 locuri de parcare nemaifiind necesară ocuparea parterului pentru parcuri. Locurile de parcare propuse se vor corela cu funcțiunile propuse pe amplasament.

(Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;)

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Cocorilor cu ieșire pe str. Bucegi;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulații pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura carosabilă va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea orașului.

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





03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este de spatii comerciale si spatii servicii.

Funcțiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcție noua : P+3E+Er
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) carosabil, parcaje, alei.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 5400 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la str. Bucegi si str. Cocorilor;
- racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menjeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Bucegi si str. Cocorilor;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința actuala "curți construcții " în intravilan, în suprafață totală de 261 mp este poziționată pe colț, cu front spre Str. Bucegi si str. Cocorilor cu accesul din str.Cocorilor si iesire spre str. Bucegi. Terenul are forma de triunghi cu laturile de 25.11 m, 32.5 m, si partea posterioara de 19.92 m;

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de spatii comerciale si servicii;

Constructia propusa:

Constructia va avea o structura mixta (zidarie si stalpi de beton/cadre), plansee beton armat, cu acoperis tip terasa sau sarpanta lemn si invelitoare tigla ceramica sau metalica.

În jurul constructiei se va amenaja spatiul cu alei, spatiu verde, carosabil si parcare.

PARCARI

Se va asigura un numar de 6 locuri pentru parcare.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anrxa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Astfel:

Pentru spatiul comercial

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

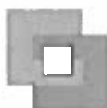
- * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

Pentru birouri

1.1.13. Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, resedinte de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes





5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20% pentru funcțiunea rezidențială cu spatii comerciale, birouri și locuire conform HGR 525/1996 actualizată.

6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare ;

1.1.13. Sedii de birouri

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea terenului propus va fi de zona cu spatii comerciale si spatii servicii.

Pe terenurile adiacente sunt constructii de locuit si servicii.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

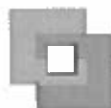
Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de inaltime propus este P+3E+E retras cu o inaltime maxima 16.00 m masurata de la cota +/- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 346076				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii	261	100%	261	100 %
Constructii existente	124	47.5%	-	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	-	91.3	35.0 %
Drum de acces, alei, platforma	70	26.8%	73.6	28.2 %
Parcaje (dale inierbate)	-	-	14.4	5.5 %
Spatii verzi	67	25.7%	81.7	31.3%
TOTAL	261	100,00%	261	100,00



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona locuire	1750	32.4%	1750	32.4%
Zona locuire si servicii	525	9.7	264	4.9
Zona servicii	755	14.0	1016	18.8
Cai de comunicatie, platforme, alei	2230	41.3	2230	41.3%
Spatii verzi	140	2.6	140	2.6 %
TOTAL	5 400	100.0%	5 400	100.0%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 346076
POT	existent	47.5%
	propus	35.00%
CUT	existent	0.65
	propus	1.8

03.05.04. Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108,50 NMN

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat .

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse spatii comerciale si servicii P+3E+Er constructie pozitionata in aliniamentul fronturilor stradale la str. Bucegi si str. Cocorilor , unde va fi si accesul auto spre parcaje.

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcția propusa va fi amplasata astfel:

- aliniamentul la fronturile stradale :

Construcția in forma triunghiulara se va amplasa la aliniamentul fronturilor stradale, in unghiul format dintre strada Bucegi (Vest) si str.Cocorilor (Est).

-spre limitele laterale ale parcelei:

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita laterala Nord a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 10.40 m (se respecta H/2 din inaltimea constructiei propuse) si se va realiza un gard fonic pe aceasta latura. La Est si Vest vor fi pe limita de proprietate iar la Sud in coltul de intersectie a strazilor.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este P+3E+Er, cu inaltime maxima de 16,00 m.

Ultimul etaj va fi retras cu minim 2.00 m fata de latura Nord a constructiei propuse.





Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcări, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.30 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2) indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A. cu nr. 10382 din 15.06.2022

In vecinatatea obiectivului de pe str. Bucegi, Compania de Apa Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

Condiții:

1. Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei/unor Cereri de bransare/racordare înaintată(e) de proprietari ori imputernicit legal și pe cheltuielile acestuia și în baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2. Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Solutie Tehnica.

3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apă și canalizare.

Conform aviz nr. 1979 din 30.06.2022 emis de ANIF

Conform aviz SANEPID - Directia de sanatate publica a Jud. Arad cu Nr. 226/10.06.2022

Alimentarea cu apă

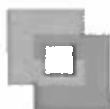
Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incinta PUZ.

Hidrant exterior

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

În zona studiată, se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul se va monta la intersecția strazilor, va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă.



Rețeaua stradală de canalizare menajeră va fi echipată cu cămine de vizitare și control din beton armat STAS 2448-73, fiind prevăzute cu capace din fontă. Montarea conductelor de canalizare se va face la o distanță de cel puțin 3,00 m față de fundațiile clădirii propuse.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua electrică a orașului.

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05. Gospodărie comunala

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pubele standardizate; se prevede colectarea selectivă pe principalele categorii de deșuri – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșuri corespunzător de către o firmă specializată.

03.07. Protecția mediului

Se va avea în vedere diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prin analiză și măsurile de protecție necesare pentru fiecare tip de poluare în parte, după cum urmează :

03.07.01. Protecția apei :

Nu se estimează surse de poluare a apelor.

03.07.02. Protecția solului și a subsolului :

Nu se estimează surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protecția aerului :

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunii propuse.

03.07.04. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor :

Nu se estimează surse peste limita admisă a zgomotului sau vibrațiilor generate de funcțiunea propusă.

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

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

După identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situației existente referitoare la riscurile naturale se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de



înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;

Se va consulta REFERATUL DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.25117/21.07.2022 SI STUDIUL GEOTEHNIC NR.331/2022

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiata se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bătătoare de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliiilor existente în interiorul plăcilor tectonice. Zona are o activitate seismică continuă de intensitate medie, cu perioade de revenire mari dar inconstante, producându-se cutremure de tip intraplacă. Seismele sunt de suprafață, cu adâncimi ale surselor de 5-20 km, afectând puternic zone restrânse în jurul epicentrului de cca 5-10 km. Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$. Perioada de revenire 50 de ani. Amplasamentul studiat se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Amplasarea construcțiilor propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel construcțiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III sau IV

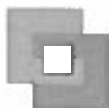
Categoria de importanță este „C” sau „D”

- Zona construibilă va fi definită de următoarele retrageri:
- Fata de limita laterala Nord a parcelei, construcția se va retrage cu o distanță de 10.40 m (se respecta $H/2$ din înălțimea construcției propuse), la Est și Vest vor fi pe limita de proprietate iar la Sud în colțul de intersecție a strazilor.
- Regim de înălțime maxim P+3E+Er
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formată din fundații beton armat
- suprastructura formată din stalpisorii/cadre, centuri și grinzi din beton armat sau structura metalică cu panou de umplutura din zidarie/panouri sandwich/ panouri vitrate;
- planșee din beton armat
- acoperis tip șarpanta sau terasa circulabilă/ necirculabilă

b)precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.

Proiectarea va urmări realizarea unei conformări generale favorabile pentru comportarea seismică a construcției. Astfel se va urmări:

- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență



- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite de construcție
- evitarea interacțiunilor necontrolate, cu eventuale efecte defavorabile, între clădirile alăturate, între elementele structurale și nestructurale .
- construcția va fi înzestrată cu rigiditate laterală suficientă pentru limitarea cerințelor seismice de deplasare.
- proiectarea va avea ca obiectiv esențial, impunerea unui mecanism structural favorabil de disipare de energie (mecanism de plastificare) la acțiunea cutremurului de proiectare.
- fundațiile și terenul de fundare vor prelua, de regulă, eforturile transmise de suprastructură, fără deformări permanente substanțiale. La evaluarea reacțiunilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structurale
- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologii de execuție în măsură să asigure realizarea în siguranță a parametrilor structurali prevăzuți.
- în exploatarea construcțiilor se vor adopta măsuri de funcționare și de întreținere, care să asigure păstrarea nediminuată a capacității de rezistență a structurii
- starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora.

În proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:

Bazinul hidrografic Mureș este situat în partea centrală și de vest a României. Râul Mureș izvorăște din Carpații Orientali (Depresiunea Giurgeului), Munții Hășmașul Mare, iar suprafața bazinului hidrografic este de 28.310 km² (11,7% din suprafața țării). Până la granița cu Ungaria își desfășoară albia pe o lungime de 761 km, fiind cel mai lung dintre râurile interioare ale țării .

Administrația Bazinală de Apă Mureș estimează că în districtul de bazin hidrografic Mureș sunt expuse riscului la inundații la viituri cu debite având probabilitatea de depășire de 1 % suprafețe insumând circa 209 500 ha și peste 155 000 locuitori din 120 de localități. Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) și a calculului urmare a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mureș, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

În concordanță cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unități administrative teritoriale afectate de inundații, Municipiul Arad se situează la risc de inundații pe cursuri de apă. În zona studiată nu sunt interdicții de construire.

b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;



Mijloacele de protecție a lucrărilor hidroedilitare pe Raul Mures si afluentii (din zona de interes studiata) acestora cuprind:

- lucrări hidrotehnice cu rol de apărare împotriva inundațiilor
- consolidare diguri/maluri
- propunere lucrări de compartimentare/ zid de sprijin/ dig de aparare/ suprainaltare
- zone de protecție ale malurilor
- consolidarea canalelor marginale
- reamenajări de drumuri (drumul de exploatare)
- profilarea de canale marginale pentru evacuarea apelor meteorice de șiroire
- plantări de arbusti

c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Se propun masuri de protecție de regularizare a cursurilor de apa, indiguiri a cursului raului Mures. Conform Administratiei Nationale Apele Romane si Agentiei Pentru Protectia Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).

O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regasesc si in „Planul Pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in bazinul hidrografic Mures” (PPPDEIbhm) ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, deoarece cunoscând cauzele producerii fenomenelor de inundație și aria de propagare a acestora propune măsuri de localizare, reducere sau preîntâmpinare a efectelor inundațiilor. Ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, amintim urmatoarele masuri:

Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informationale de avertizare si prognoză a viiturilor si a sistemelor decizionale de actiune operativă în timpul si după producerea inundatiei;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informatii prognostice asupra caracteristicilor, duratei si momentului producerii viiturii;
- elaborarea si/sau actualizarea de regulamente, planuri de actiune operativă si modele de interventie pentru diverse scenarii de viitură, precum si de sisteme de cooperare cu apărarea civilă si populatia;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundatiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor accidentale si Planuri judetene de apărare împotriva inundatiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

d) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT)

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate masurile necesare (hidroizolatie suplimentara, realizarea unei tipologii de infrastructura pretabila pentru terenurile aflata in zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei $\pm 0,00$ fata de CTS la o inaltime suficienta pentru a scadea riscul de inundare a spatiilor, etc.)



e) alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzări, regularizarea cursurilor de apă

În funcție de stratificarea terenului din studiul geotehnic care se va comanda în faza de construire, se vor lua măsurile necesare pentru evitarea inundației zonei.

f) Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funcțiunea de construire spații comerciale și servicii

III. Alunecări de teren:

a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate

Conform legii 575/2001, anexa 7 – Unități administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren – zona propusă pentru amenajarea PUZ-ului nu are potențial de producere alunecări de teren, prin urmare nu este interdicție de construire. Zonele cu posibile probleme ce pot fi întâmpinate la construire sunt zonele Archis/Buteni/Moneasa/Siria/Lipova.

b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare

Zona propusă pentru amenajarea PUZ-ului nu are potențial de producere alunecări de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unități administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren – Zonele cu gradul cel mai mare de potențial de producere alunecări de teren sunt: Archiș – ridicat, Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scăzut orașul Lipova scăzut – mediu.

c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Din punct de vedere topografic nu se înregistrează neregularități majore, diferența maximă dintre două puncte măsurate fiind de cca 40-100 cm. Având în vedere faptul că suprafața este aproximativ plană, fiind zona de câmpie nu există riscul alunecării de teren. Sistemul constructiv va fi unul în conformitate cu tipul de sol după cum s-a menționat în subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale Cutremure de pământ*.

d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări)

Fixarea și stabilizarea terenurilor se realizează prin diverse metode, în scopul împiedicării alunecărilor de teren. Lucrările de amenajare pot fi

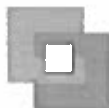
- de terasamente cu ajutorul gardulețelor întrerupte sub forma de solzi, în partea din deal a gardulețului se formează o mică platformă de terasă, care se plantează cu puiți din speciile silvice corespunzătoare condițiilor locale;

- biologice constituite din plantații silvice (împaduriri și uneori înierbări); mecanice, de exemplu: construcții transversale,

- îmbracaminti biologice constituite din plantații silvice (împaduriri și uneori înierbări);

- mecanice: construcții transversale, îmbracaminti de mal, ziduri de sprijin, contrabanchete.

e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.



Criteriile de securitate se vor organiza in functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire si se vor lua masurile necesare pentru gasirea solutiilor optime de fundare.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare a orașului.

03.07.07.Depozitarea controlata a deșeurilor

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pubele standardizate; se prevede colectarea selectivă pe principalele categorii de deșeuri – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșeuri corespunzător de către o firmă specializată.

03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi

În interiorul parcelei se vor amenaja spații verzi.

03.07.10.Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisajera a parcelei se va face după finalizarea construcției preconizate, urmărind ca la final să existe în sit vegetație activă cu rol estetic și de protecție a mediului.

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13.Eliminarea disfuncționalităților

Prin lucrările propuse în prezenta documentație, se vor elimina disfuncționalitățile existente, privind :

a. calea de comunicație : zona nu are în prezent un acces corespunzător funcțiunii propuse; racordarea la stradă se va realiza din fondurile beneficiarului.

03.08. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmaresc realizarea unui acces stradal la parcela se impune rezervarea suprafeței de teren necesare, conform planșelor anexate prezentei documentații. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de asigurare a accesului la parcelă.

Eventualele costuri vor fi suportate în întregime de către beneficiar.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va putea realiza din strada str. Cocorilor și str. Bucegi domeniul public.

Zona are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperi și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.





03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, înscris in C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafata de 261 mp, beneficiarul este Ilies Viorica persoana fizica.

În zona studiata exista terenuri proprietate privata.

03.08.03. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului

In apropiere sunt IS- institutii si servicii, L-locuire intravilan.

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

Unitatea funcțională - subzona Llu 17

Subunități:

Llu17 - spatii comerciale, servicii

Cc – drum incintă,

P1 – parcaje adiacente carosabilului

SP – zone verzi amenajate

TE – culuar tehnico-edilitar

Pg - platformă gospodărească

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este partial reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (spatii comerciale si servicii) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

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

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Cocorilor si str. Bucegi;
- carosabil in incinta
- rețele edilitare
- funcțiunea spatii comerciale si servicii

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei rezidențiale cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

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

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ



Realizarea zonei de spatii comerciale si servicii este oportună și necesară într-o zonă a municipiului aflată în plină dezvoltare, fiind influențată de amploarea dezvoltării zonei, astfel va crea noi spații de calitate și va genera fonduri suplimentare la bugetul local.

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

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

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

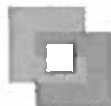
- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a carosabilului propus și a racordurilor acestora la strada Cocorilor cu iesire pe str. Bucegi, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

intocmit,
arh.stag. GOLBAN Nicoleta



sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC





STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

PUZ proiect nr. : 28/2021

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



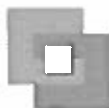
ISO 9001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

IV. Zonificarea funcțională

Unități, subunități funcționale

V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

VI. Unități teritoriale de referință

Regulament local de urbanism – U.T.R. propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. pentru " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "

I. PRINCIPII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 261 mp, identificată în prezent prin C.F. 346076 Arad, situat în teritoriul intravilanului Municipiului Arad.

Se dorește realizarea unei zone pentru spații comerciale și spații servicii;

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, existența utilitatilor în zona necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(republicată)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicată)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)

-Codul Civil





-Legea 10/1995

-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;

-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;

-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV

– Reteaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului

Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

Art.3 – Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zona de construcții spații comerciale și spații servicii conform planșei de Reglementări Urbanistice 03A.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări.

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

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

-încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;

-verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);

-protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;

-asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

-se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;

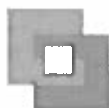
-amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 17-18 conform PUG Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu



funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă spații comerciale și spații servicii, funcțiunile complementare admise zonei.

Zona studiată are suprafața de 5400 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la Str.Cocorilor și str. Bucegi și realizarea bransamentelor și racordurilor la utilități.

Incinta studiată are suprafața de 261 mp conform extraselor de Carte Funciară nr. 346076 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la obținerea unei zone edificabile pentru o construcție P+3E+Er.

Astfel, prin PUZ se propune păstrarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse: teren "curți construcții" în intravilan, cu funcțiunea dominantă rezidențială și funcțiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 998 din 27.04.2021

Se vor analiza și respecta cerințele din Studiul de oportunitate nr.13 din 22.03.2022 cu următoarele condiții:

Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone cu destinația de spații comerciale și servicii P+3E+Er (cu amenajări aferente: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi).

P.O.T. maxim propus = 35,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,80

-Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată: minim 20,00 % din totalul incintei propuse spre reglementare.

-Regimul de înălțime propus: P+3E+Er, cu Hmax: 16,00 m (ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a construcției propuse).

- Față de limita laterală Nord a parcelei, construcția se va retrage cu o distanță de 10,40 m, la Est și Vest va fi pe limita de proprietate, iar la Sud în colțul de intersecție a strazilor.

- Se va respecta procentul de zonă verde conform H.G.R. 525/1996;

- Înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili prin avizul care se va obține de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română, conform certificatului de urbanism nr. 998 din 27.05.2021.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței CTATU din data de 11.01.2022.

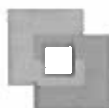
Documentația care se va prezenta în etapa a II-a de elaborare a propunerilor să cuprindă:

a) Prezentarea avizului privind alimentarea cu energie electrică, respectiv avizul administratorului drumului public;

b) Regimul maxim de înălțime, respectiv C.U.T.-ul maxim, poate fi atins doar în corel are cu realizarea locurilor de parcare corespunzătoare, eventual și la subsol.

S-a parcurs etapa 1 - pregătitoare - P.U.Z. prin Raportul de informare și consultare a publicului asupra intenției de elaborare PUZ cu Nr.ad. 64325, 724/ A5/ 22.03.2022.

S-a parcurs etapa 2 - pregătitoare - P.U.Z. prin Raportul de informare și consultare a publicului asupra intenției de elaborare PUZ cu Nr.ad. 23300/ A5/ 09.05.2022.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr.11464 din 28.07.2022 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu, fara conditii. Se va respecta planul de mediu propus.

Se va consulta REFERATUL DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.25117/21.07.2022 SI STUDIUL GEOTEHNIC NR.331/2022

Art.4 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

Art.5 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.6 - Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.



Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Art.7 – Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Art.8 - Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Construcția propusă se va racorda la rețeaua strădală existentă în zonă și se vor respecta normativele în vigoare.

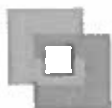
Echiparea edilitară pe teren (conform planșa 04) va fi dimensionată corespunzător în așa fel încât să preia apele pluviale.

Art.9 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.



Art.10 - Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrailor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.11 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Constructia propusa se va racorda la reseaua stradala existenta in zona si se vor respecta normativele in vigoare.

Echiparea edilitara pe teren (conform plansa 04) va fi dimensionata corespunzator in asa fel incat sa preia apele pluviale.

Art.12 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Nu este cazul.



Art.13 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Art.14- Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la rețelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ se va racorda la rețelele edilitare necesare bunei functionari (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajera si pluviala, gaz).

Art.15- Asigurarea compatibilității functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Folosinta actuala si destinatia stabilita prin PUG -UTR 17-18 zona predominant rezidentiala

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

Art.16- Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Se propune un POT maxim de 35%, CUT maxim de 1.8

Art.17 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Cocorilor cu iesire pe str. Bucegi, acesta va avea latimea de 5.00 m cu parcaje si spatii verzi.



III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.18 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Art.19 - Amplasarea față de drumuri publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

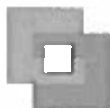
În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru organizarea de santier, cămine de garnizoană.

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

Art.20 - Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

În zona cailor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente cailor navigabile, de servire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru santierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- trasări sau subtraseri ale cailor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, titei, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- instalații de captare a apei din albia cailor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.



În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fascia de teren situată în lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Nu este cazul.

Art.21 - Amplasarea față de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române"

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fascia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte și de alta a cailor ferate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- cai ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

Art.22 -Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.





Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.19123/ 19.07.2022 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:

- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 16 m, respectiv cota absoluta maxima de 124,15 m (108,15 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16.00 m inaltimea maxima a constructiilor);
- furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
- obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

Art . 23 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei. Nu este cazul.

Art.24 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Construcția propusa va fi amplasata astfel:

- aliniamentul la fronturile stradale :

Constructia in forma triunghiulara se va amplasa la aliniamentul fronturilor stradale, in unghiul format dintre strada Bucegi (Vest) si str.Cocorilor (Est).

-spre limitele laterale ale parcelei:

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita laterala Nord a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 10.40 m (se respecta H/2 din inaltimea constructiei propuse) si se va realiza un gard fonic pe aceasta latura. La Est si Vest vor fi pe limita de proprietate iar la Sud in coltul de intersectie a strazilor.





Art.25 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri-
 - Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va realiza astfel încât să asigure accesul pentru intervenții pe minim 2 laturi ale clădirilor propuse.
 - se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori
- Construcția propusă va fi amplasată astfel:
- **aliniamentul la fronturile stradale :**
- Construcția în forma triunghiulară se va amplasa la aliniamentul fronturilor stradale, în unghiul format dintre strada Bucegi (Vest) și str.Cocorilor (Est).

-spre limitele laterale ale parcelei:

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Față de limita laterală Nord a parcelei, construcția se va retrage cu o distanță de 10.40 m (se respectă H/2 din înălțimea construcției propuse), la Est și Vest vor fi pe limita de proprietate iar la Sud în colțul de intersecție a străzilor.

Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr 4 720 620 din 02.06.2022 pentru PROTECTIE CIVILA emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;

Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu Nr.4 720 621 din 02.06.2022 pentru SECURITATE LA INCENDIU emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;

S2 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.26 - Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

Accesul spre terenul studiat se propune să se facă din strada Cocorilor cu ieșire spre str.Bucegi. Drumul de incintă, accesul și ieșirea vor avea lățimea de 5.00 m cu 6 parcuri dispuse paralel pe latura de Nord din dale inierbate.



Pe latura de Nord se propune gard fonic.

Profil stradal pe latura din Vest (str Bucegi) are latimea de 25.11 m, iar latura Est (str. Cocorilor) are lungimea de 32.50 m .

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Analizand forma construcției propuse s-a evaluat ca cea mai buna solutie pentru parcare este dispunerea lor in zona de Nord a terenului. Astfel au rezultat 6 locuri de parcare nemaifiind necesara ocuparea parterului pentru parcare. Locurile de parcare propuse se vor corela cu functiunile propuse pe amplasament.

(Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;)

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Cocorilor cu iesire pe str. Bucegi;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura carosabila va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare si evacuare racordat la canalizarea orașului.

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

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 139 201 din 30.05.2022 pentru documentatia tehnica faza PUZ „Construire locuinta” emis de INSPECTORATUL DE POLITIE JUD.ARAD SERVICIUL RUTIER

Conform AVIZ DE PRINCIPIU emis de COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC nr. ad. 47274/Z1/ 22 Iunie 2022 cu condițiile date.





Art.27 - Accese pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art.28 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Parcela care face obiectul PUZ se va racorda la reseaua de energie electrica, reseaua de alimentare cu apa potabila, respectiv reseaua de canalizare menajera si gaz.

Art.29 - Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare prevăzute se execută 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.



Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcări, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.30 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2) indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

*Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A. cu nr. 10382 din 15.06.2022
În vecinătatea obiectivului de pe str. Teodor Botis, Compania de Apă Arad:*

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

Condiții:

1. Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - execuție - recepție - contractare - furnizare, în baza unei/unor Cereri de bransare/racordare înaintată(e) de proprietari ori imputernicit legal și pe cheltuielile acestuia și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

2. Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor 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.

Conform aviz nr. 1979 din 30.06.2022 emis de ANIF

Conform aviz SANEPID - Direcția de sănătate publică a Jud. Arad cu Nr. 226/10.06.2022

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incinta PUZ.

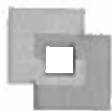
Hidrant exterior

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

În zona studiată, se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul se va monta la intersecția strazilor, va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă.





Canalizare menajeră propusă

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială strădală.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 10347457 / 15.07.2022 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT, în zonă există LEA 0.4kV izolat și neizolat, respectiv LES 0.4 kV subteran dar la distanța specificată în aviz față de obiectivul studiat.

Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu gaze naturale se realizează printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Conform AVIZ FAVORABIL nr. 213720486 / 31.05.2022 și planșa anexă emis de DELGAZ grid.

Telefonizare

Se va racorda la rețeaua strădală.

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA

SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

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.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform OMS nr. 536/1997 sau OMS nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

2) Înălțimea maximă nu va depăși 16,00 m.

3) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13,00 m.

4) Regimul de înălțime maxim al construcției va avea 5 nivele supraterane în următoarea configurație : P+3E+Er.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 35%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 1.8



Art.32 - Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Acoperisurile vor fi cu terasă sau cu șarpantă (forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante). Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate închise pe unele elemente constructive.

S5. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.33 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Se va asigura un numar de 6 locuri pentru parcare.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anrxa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Astfel:

Pentru spatiul comercial

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

*** un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;**

*** un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;**

Pentru birouri

1.1.13. Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes

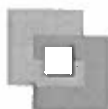
5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Art.34 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Se vor amenaja spatii verzi inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea rezidentiala cu spatii comerciale, birouri si locuire conform HGR 525/1996





actualizata.

6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare ;

1.1.13. Sedii de birouri

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

Art.35 - Împrejmuiri

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

împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale;

împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Se recomandă fata de vecinatati, împrejmuiri de maxim 2.00 m cu eventuale dublari de vegetatie decorativa.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip urban Llu 17 - zona predominant rezidentiala

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale, prestari servicii;

Unitatea funcțională - subzona tip Llu 17

Subunități:

Llu17 - spatii comerciale, servicii

Cc – drum incintă

P1 – parcaje adiacente carosabilului

SP – zone verzi amenajate

TE – culuar tehnico-edilitar

Pg - platformă gospodărească

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 346076				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Zona curti constructii	261	100%	261	100 %
Constructii existente	124	47.5%	-	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	-	91.3	35.0 %
Drum de acces, alei, platforma	70	26.8%	73.6	28.2 %
Parcaje (dale inierbate)	-	-	14.4	5.5%





Spatii verzi	67	25.7%	81.7	31.3%
TOTAL	261	100,00%	261	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona locuire	1750	32.4%	1750	32.4%
Zona locuire si servicii	525	9.7	264	4.9
Zona servicii	755	14.0	1016	18.8
Cai de comunicatie, platforme, alei	2230	41.3	2230	41.3%
Spatii verzi	140	2.6	140	2.6 %
TOTAL	5 400	100.0%	5 400	100.0%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 346076
POT	existent	47.5%
	propus	35.00%
CUT	existent	0.65
	propus	1.8

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

Funcțiunea principală:

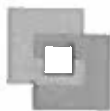
- funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- clădiri de locuit în sistem colectiv;
- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

Utilizări interzise:

- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- piață agroalimentară;



- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
- nu este cazul.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

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

Zonificări:

Subzona Llu 17 – spații comerciale, servicii;

- P.O.T. 35 %
- C.U.T. 1.8
- Regim maxim de înălțime P+3E+Er
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI:

Funcțiuni permise:

- funcțiune predominantă: rezidențială

funcțiuni admise: spații comerciale, prestări servicii

Funcțiuni propuse: spații comerciale și spații servicii

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri, industrie poluantă, spălătorii auto.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de P+3E+Er, cu înălțimea maximă la cornișă 13.00 m față de cota ± 0,00, respectiv 16.00 m la coamă

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de



parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Indicatori de utilizare a terenului:

Llu 17- : spații comerciale, servicii

- P.O.T. 35,00 %

- C.U.T. 1.8

Cc – Căi de comunicație carosabilă drum privat propus, prospect carosabil 5.00 m

P1 – parcaje adiacente carosabilului din incinta

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20,00 % în interiorul parcelei

Pg - platformă gospodărească

-se va amenaja o zonă pentru pubele gunoi, dotată cu robinet spălare și record la canalizare menajeră propusă;

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

Terenul reglementat nu este împartit în mai multe unități teritoriale de referință.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta



Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC





STACONS
proiectare&consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

PLAN DE ACTIUNE
PUZ SI RLU- CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE
SPATII COMERCIALE
SI FUNCTIONEA SPATII SERVICII "
PUZ proiect nr. : 28/2021

CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROUSE PRIN P.U.Z.



ISO
9001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



01. Date de recunoastere:

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "
Amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2, C.F. nr. 346076 Arad
Beneficiari	[REDACTED]
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectant de specialitate	arh. Dorin CRAINIC
Numar proiect	28 /2021

02. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.:

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad a prezentului P.U.Z. se va obtine Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat: octombrie 2022.
Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 998 din 27.04.2021 si ale avizului de oportunitate nr.13/22.03.2022.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- Se vor realiza lucrari de demolare a constructiilor existente pe teren;
Investitia se va face din fonduri proprii private
- Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone cu destinatia de spatii comerciale si servicii P+3E+Er (cu amenajari aferente: platforme carosabile si drumuri, amenajari tehnico-edilitare, zone verzi).
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- accesul facil, corect si cat mai direct la parcela propusa;
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- spatii verzi ;
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- regim de înălțime maxim P+3E+Er
- organizarea rețelei stradale, carosabil in incinta
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

Zona construibilă este marcată pe planul de reglementări urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spații verzi parcaj și carosabil.

Obținere Autorizației de Construire și demolare pentru categoriile de lucrări necesare investiției, – estimat: ianuarie – 2023.

Începere lucrări conform Autorizației de demolare și Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției, estimat: martie 2023.

Încheiere lucrări conform Autorizației de demolare și Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției, estimat: martie 2025

Recepție lucrări necesare investiției de întabulare în Cartea Funciara, estimat: aprilie 2025

Beneficiar , Ilies Viorica

Sef proiect, arh. Crainic Dorin



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



P.U.Z.

CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad



INCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000



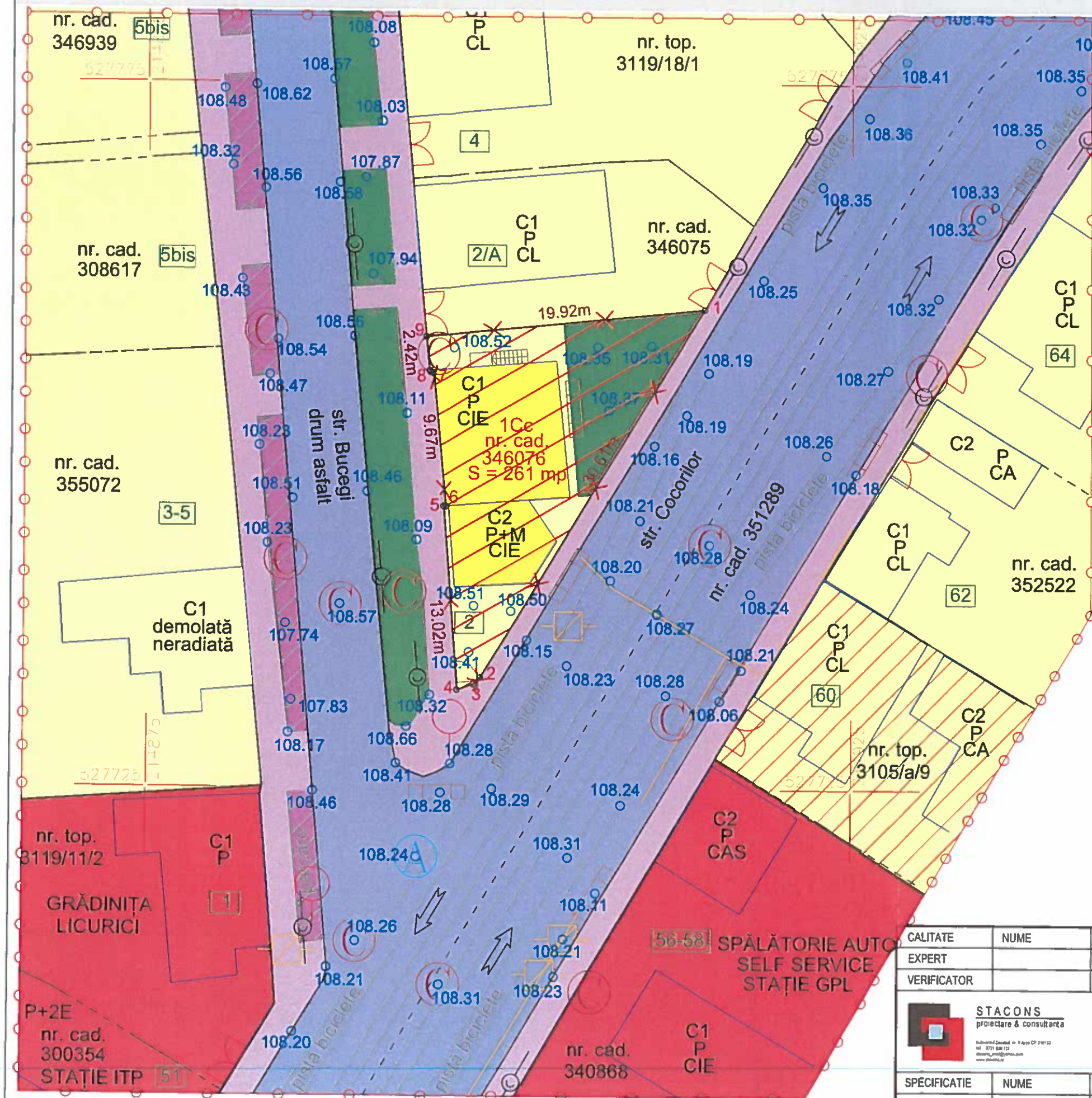
Număr cadastral	Suprafață măsurată	Adresa imobilului
346076	261 mp	str. Bucegi, nr. 2, loc. Arad, Jud. Arad
Carte funciară nr.	346076	UAT ARAD



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta Sediul: Strada Dorobanți, nr. 6, Arad, CP 310137 Tel: 0771 528 131 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro  ISO 9001 : 2015				Beneficiar: ILIES VIORICA Jud.Arad, mun.Arad, str.Bucegi, nr.2 Nr. proiect: 28/2021	
SPECIFICATIE NUME SEMANTURA Scara: Format: SEF PROIECT arh.Crainic Dorin  PROIECTAT arh.stag.Golban Nicoleta  DESENAT arh.stag.Golban Nicoleta 				Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII " Jud.Arad, mun.Arad, str. Bucegi, nr.2, CF nr. 346076 Arad Faza: PUZ	
Data: Mai 2021				Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA Plansa nr.: 01	

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:300

PUZ



CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de
SPATII COMERCIALE si functiunea
SPATII SERVICII

str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA 5 400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
- ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM MIC-MEDIU-MARE
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE PENTRU DEMOLARE
- ZONA DE SERVICII
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ALEI PIETONALE, PLATFORME
- ZONA VERDE

LEGENDA

- delimitarea imobilului
- limita de proprietate
- gard zidarie
- gard metalic
- delimitarea constructiilor
- capac vizitare apă
- poartă
- linie de gaz
- capac vizitare canal
- cota de nivel
- rigolă
- aerisire gaz
- rigolă
- linie tramvai
- stâlp linie electrică



Inventar de coordonate / Stere 70 / nr. cad. 346076

Nr. Pct.	Coordonate p.ct. de contur	Lungimi latitud D(1+1)
1	527758.970	214914.565
2	527732.832	214898.634
3	527732.367	214898.187
4	527731.965	214897.003
5	527744.944	214895.980
6	527744.951	214895.129
7	527754.585	214895.248
8	527754.559	214894.979
9	527756.967	214894.743

S(1)=260.81mp P=77.962m

Art. 28, alin. (1) din ORD 700. Proprietarul răspunde pentru corectitudinea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanelor autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

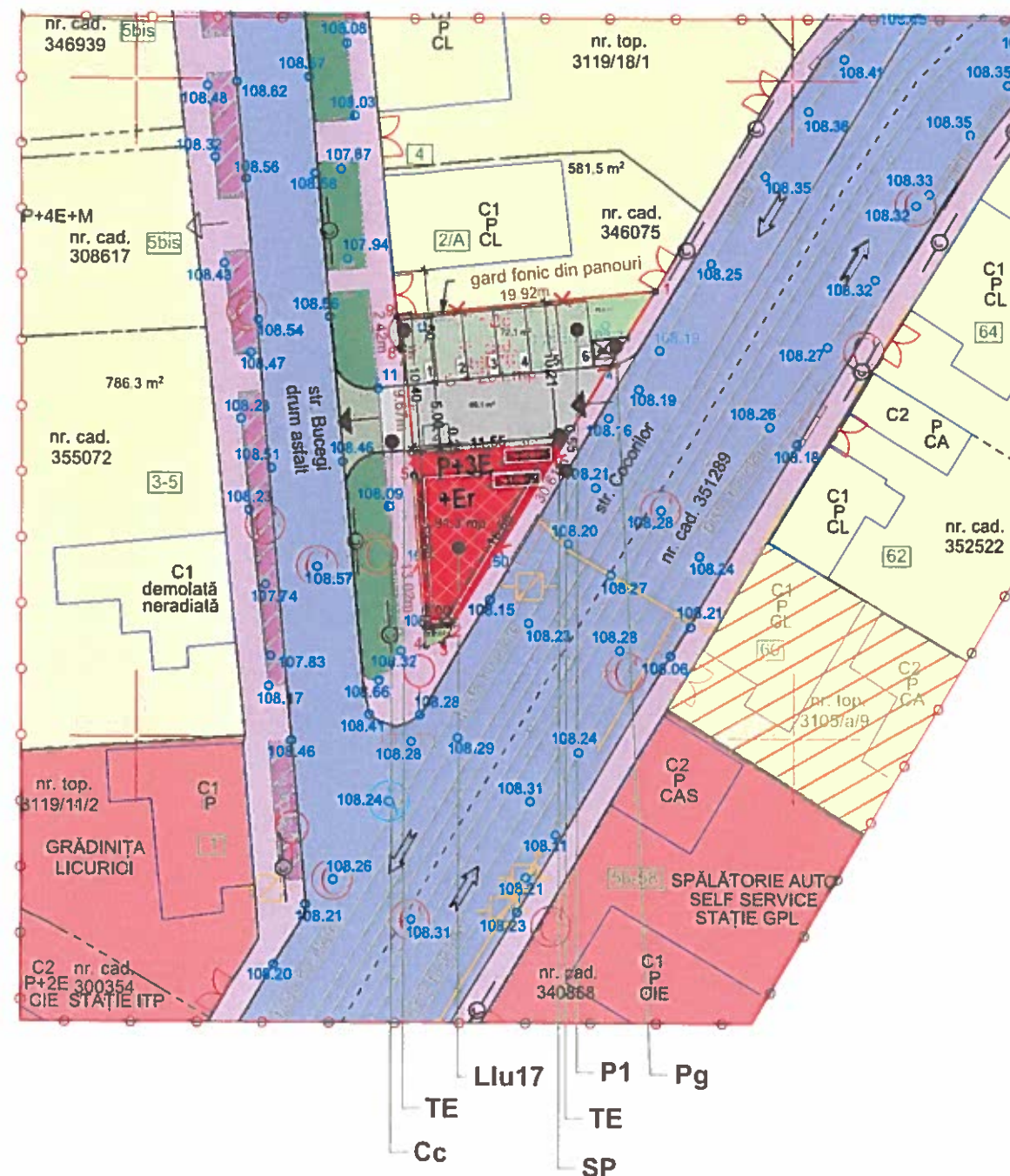
A. Date referitoare la teren			
Număr cadastre	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Marșrut
346076	Cc	261	teren întregime cu gard / construcție
TOTAL		261	
B. Date referitoare la construcție			
Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (m²)	Marșrut
C1	CIE	86	Spațiu comercial (Pz. Scz = 68 mp)
C2	CIE	39	Spațiu comercial (P+M). Scz = 94 mp
TOTAL		124	

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanță ISO 9001 : 2015					Beneficiar: ILIES VIORICA
					Jud.Arăd, mun.Arăd, str.Bucegi, nr.2
					Nr. proiect: 28/2021
					Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT
					"CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de
					SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII"
					Jud.Arăd, mun.Arăd, str. Bucegi, nr.2, CF nr. 346076 Arad
					Faza: PUZ
					Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA
					Plansa nr.: 02

REGLEMENTARI URBNISTICE SC. 1:500

PUZ

CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de
SPATII COMERCIALE si functiunea
SPATII SERVICII
str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad



- LEGENDA**
- ZONA STUDIATA 5 400 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII
 - ZONA SERVICII
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - ALEI PIETONALE, PLATFORME
 - ZONA VERDE
 - PROPOS**
 - ZONA EDIFICABILA PERNTRU SPATII COMERCIALE SI SERVICII
 - DRUM DE ACCES, ALEI
 - PARCAJE (DALE INIERBATE)
 - ZONA VERDE AMENAJATA
 - PLATFORMA PROPUSA PENTRU PUBELE
 - GARD FONIC

Inventar de coordonate / Stere 70 / nr. cad. 346076			
Nr Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(1:1)
	X (m)	Y (m)	
1	527758.970	214914.565	30.810
2	527732.832	214898.634	0.645
3	527732.367	214898.167	1.250
4	527731.965	214897.003	13.019
5	527744.844	214895.980	0.149
6	527744.951	214896.128	9.674
7	527754.585	214895.249	0.271
8	527754.559	214894.979	2.420
9	527756.967	214894.743	19.923
S(1)=260.81mp P=77.962m			

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuire	1750	32.4	1750	32.4
Zona locuire si servicii	525	9.7	264	4.9
Zona servicii	755	14.0	1016	18.8
Cal de comunicatie,platforme, alei	2230	41.3	2230	41.3
Spatii verzi	140	2.6	140	2.6
TOTAL:	5 400	100,00	5 400	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	261	100,0	261	100,0
Constructii existente	124	47.5	-	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	-	91.3	35.0
Drum de acces, alei, platforma	70	26.8	73.6	28.2
Parcaie (dale inierbate)	-	-	14.4	5.5
Spatii verzi	67	25.7	81.7	31.3
TOTAL:	261	100,0	261	100,0

INDICI URBANISTICI PROPUZI:

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim : 1,8
H max.: 16,00 m
Spatiu verde: min. 20%
Regim de inaltime: P+3E+E.r.



Unitatea funcțională - subzona Llu 17

Subunități:

Llu17 - spatii comerciale, servicii

Cc - drum incintă

P1 - parcaje adiacente carosabilului

SP - zone verzi amenajate

TE - culuar tehnico-edilitar

Pg - platformă gospodărească

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Bulvardul Central nr. 6 Arad CP 310133 tel. 071 528 151 arad@stacons.ro www.stacons.ro					ISO 9001 : 2015
Beneficiar: ILIES VIORICA Jud.Arada, mun.Arada, str.Bucegi, nr.2					Nr. proiect: 28/2021
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII" Jud.Arada, mun.Arada, str. Bucegi, nr.2 CF nr. 346076 Arad					Faza: PUZ
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE					Plansa nr.: 03
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A3	
PROIECTAT	arh.stag.Golban Nicoleta		Data:		
DESENAT	arh.stag.Golban Nicoleta		Mai 2021		

REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:300

PUZ



CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de
SPATII COMERCIALE si functiunea
SPATII SERVICII
str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

ZONA STUDIATA 5 400 mp
INCINTA CU PROPUNERI 261 mp

EXISTENT

BE LEA 0.4 KV - NEIZOLAT
LEA 0.4 KV - IZOLAT
LES 0.4 KV - SUBTERAN
A CONDUCTA RESEA APA
CU CONDUCTA CANAL UNITAR (menajer+pluvial)
GAZ CONDUCTA GAZ

PROPOS:

BE BRANSAMENT ELECTRIC
STALP ELECTRIC -
DEVIERE RESEA LEA 0.4 KV IZOLAT
CAMIN PROPUS APA POTABILA
CONDUCTA APA POTABILA
CAMIN VIZITARE PLUVIAL
CONDUCTA CANAL UNITAR(menajer+pluvial)
CAMIN MENAJER
CONDUCTA ALIMENTARE GAZ
* POZITIA EXACTA A RESELELOR EDILITARE DIN INCINTA
SE VA STABILII LA FAZA DTAC

LEGENDA

delimitarea imobilului
limita de proprietate
gard zidarie
gard metalic
delimitarea constructiilor
capac vizitare apa
poarta
linie de gaz
capac vizitare canal
cola de nivel
rigola
senzor gaz
rigola
linie tramvai
stalp linie electrica

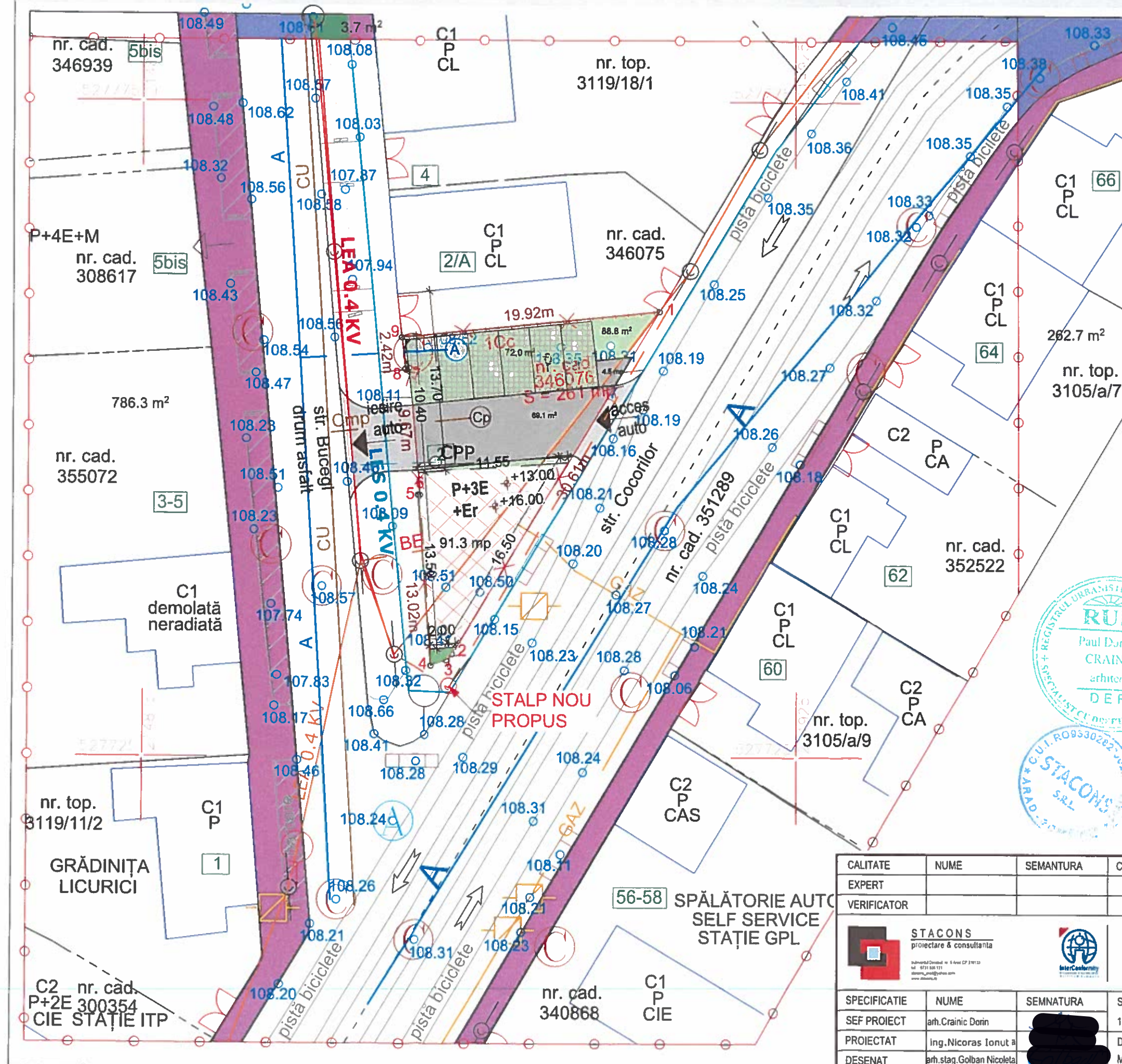
Inventar de coordonate / Stereio 70 / nr. cad. 346076

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(±1)
	X [m]	Y [m]	
1	527758.970	214914.565	30.610
2	527732.832	214898.634	0.645
3	527732.367	214898.197	1.250
4	527731.965	214897.003	13.019
5	527744.844	214895.980	0.149
6	527744.851	214896.129	9.574
7	527754.585	214895.249	0.271
8	527754.559	214894.979	2.420
9	527756.967	214894.743	19.923

S(1)=260.81mp P=77.962m

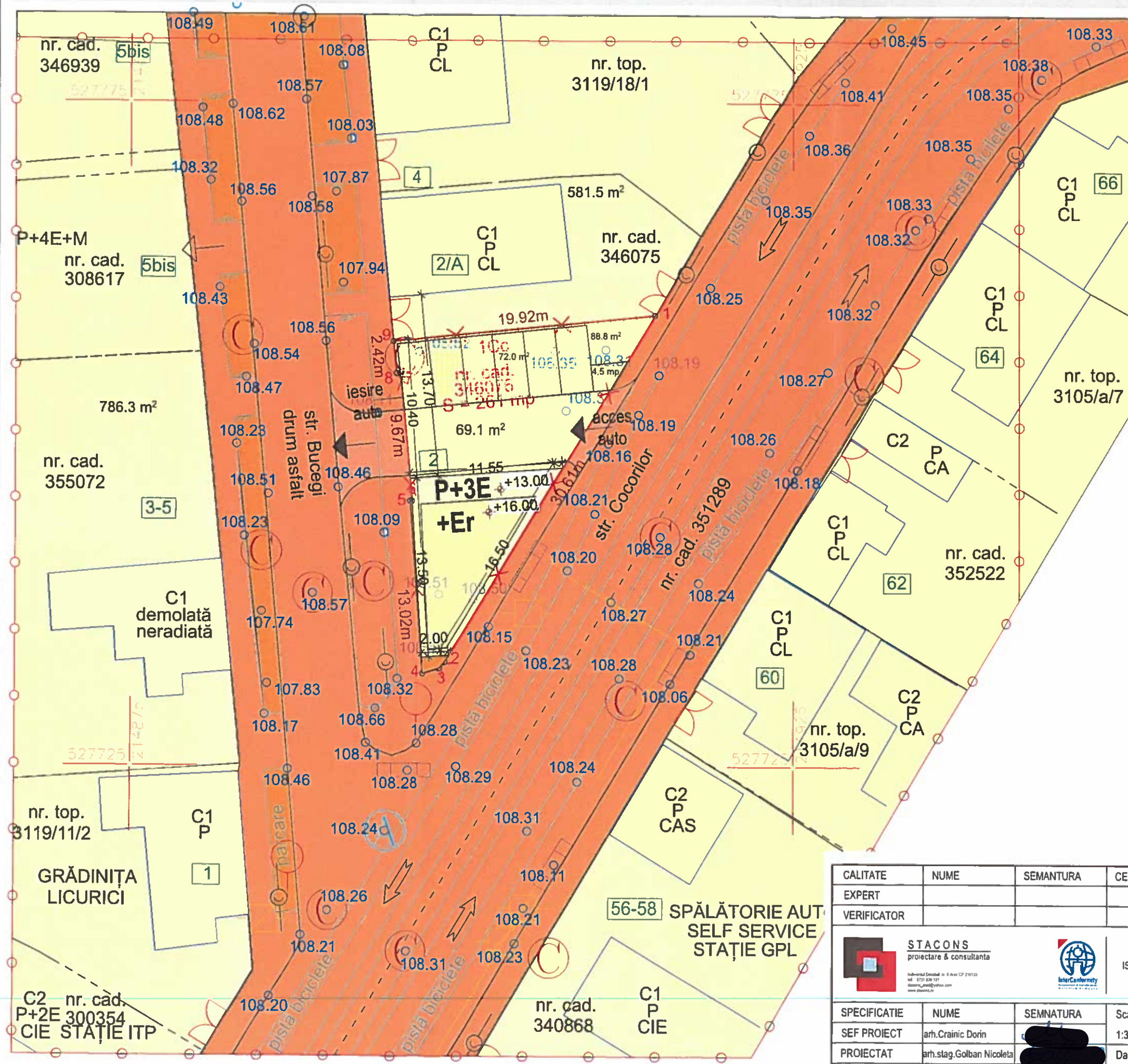
CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Inventarul Document nr. 5 Arad CP 310133 tel. 0731 808 131 email: info@stacons.ro www.stacons.ro ISO 9001 : 2015					Beneficiar: ILIES VIORICA
					Jud.Arada, mun.Arada, str.Bucegi, nr.2
					Nr. proiect: 28/2021
					Faza: PUZ
					Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII" Jud.Arada, mun.Arada, str. Bucegi, nr.2, CF nr. 346076 Arad
					Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE
					Plansa nr.: 04

SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:300	A3
PROIECTAT	Ing.Nicolas Ionut		Data:	
DESENAT	arh.stag.Golban Nicoleta		Mai 2021	



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:300

PUZ



CONSTRUIRE CLADIRE cu destinația de
SPATII COMERCIALE si funcțiunea
SPATII SERVICII
str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

- ZONA STUDIATA 5 400 mp
 INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
- a) PROPRIETATE PUBLICA**
 TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- b) PROPRIETATE PRIVATA**
 TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

COTA DE NIVEL

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 346076

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(1:1)
	X [m]	Y [m]	
1	527758.970	214914.565	30.610
2	527732.832	214898.634	0.645
3	527732.367	214898.187	1.250
4	527731.965	214897.003	13.019
5	527744.944	214895.980	0.149
6	527744.951	214895.129	9.674
7	527754.585	214895.249	0.271
8	527754.559	214894.979	2.420
9	527756.967	214894.743	18.923

S(1)=260.81mp P=77.962m

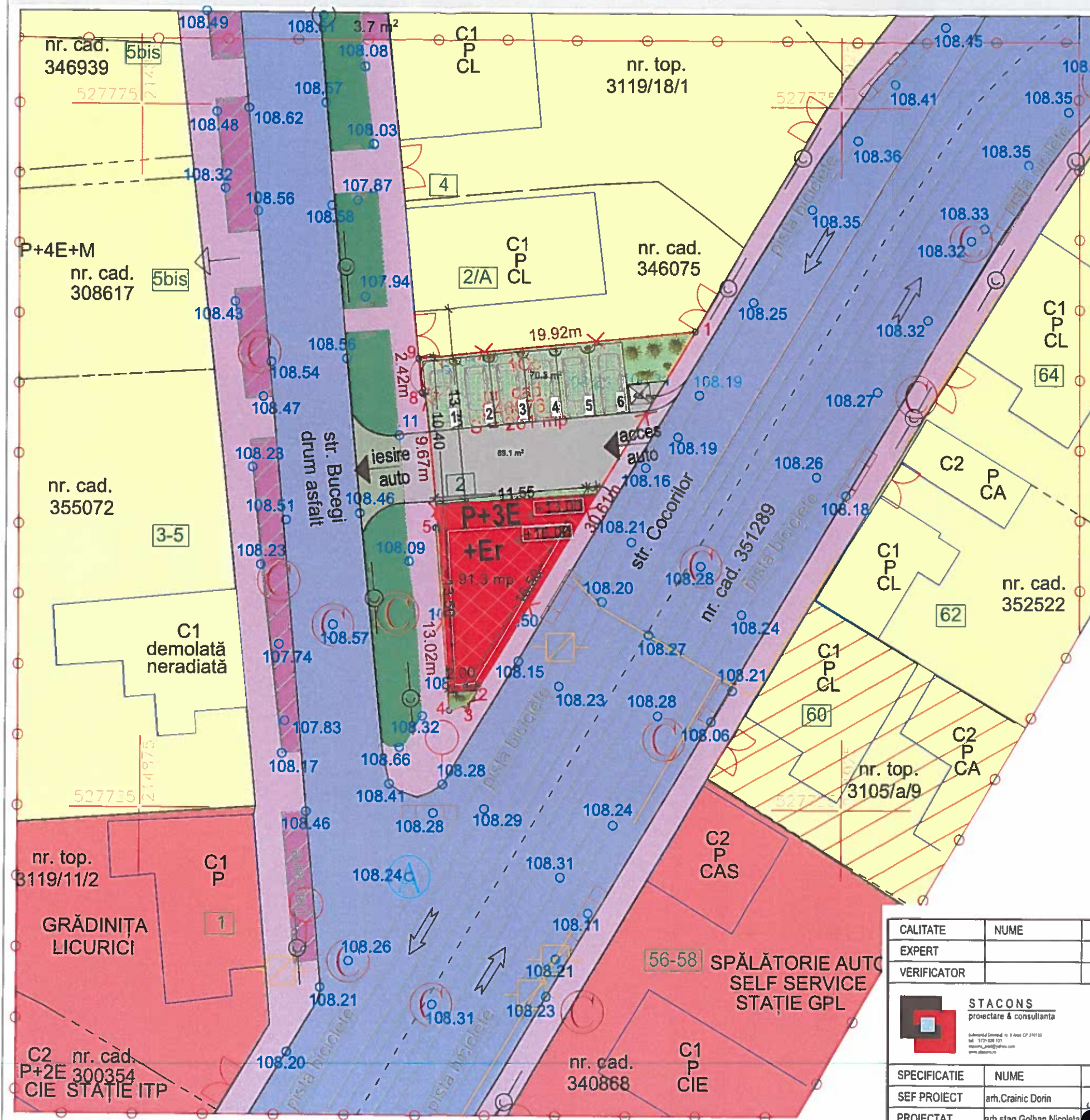
LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- limită de proprietate
- gard zidărie
- gard metalic
- delimitarea construcțiilor
- capac vizitare apă
- poartă
- linie de gaz
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- rigolă
- aerisire gaz
- rigolă
- linie tramvai
- stâlp linie electrică

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2 Tel: 071 638 131 Email: info@stacons.ro www.stacons.ro					
Beneficiar: ILIES VIORICA Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2					Nr. proiect: 28/2021
Titlu proiect: - INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinația de SPATII COMERCIALE si funcțiunea SPATII SERVICII" Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad					Faza: PUZ
Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR					Plansa nr.: 05
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	
SEF PROIECT	arh. Crainic Dorin		1:300	A3	
PROIECTAT	arh. stag. Golban Nicoleta		Data:		
DESENAT	arh. stag. Golban Nicoleta		Mai 2021		

MOBILARE URBANA SC. 1:300

PUZ



CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de
SPATII COMERCIALE si functiunea
SPATII SERVICII
str.Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad

- LEGENDA**
- ZONA STUDIATA 5 400 mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 261 mp
 - ZONA LOCUIRE
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII
 - ZONA SERVICII
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - ALEI PIETONALE, PLATFORME
 - ZONA VERDE
 - PROPUS
 - ZONA EDIFICABILA PERNTRU SPATII COMERCIALE SI SERVICII
 - DRUM DE ACCES, ALEI
 - PARCAJE (DALE INIERBATE)
 - ZONA VERDE AMENAJATA
 - PLATFORMA PROPUA PENTRU PUBELE
 - GARD FONIC

Inventar de coordonate / Sistem 70 / nr. cad. 346076

Nr. Pct.	Coordonate pt.de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527758.970	214914.565	30.610
2	527732.832	214898.634	0.845
3	527732.367	214898.187	1.250
4	527731.965	214897.003	13.019
5	527744.944	214895.960	0.149
6	527744.951	214895.129	9.674
7	527754.585	214895.249	0.271
8	527754.559	214894.979	2.420
9	527756.967	214894.743	10.923

S(1)=260.81mp P=77.962m

- LEGENDA**
- delimitarea imobilului
 - limita de proprietate
 - gard zidarie
 - gard metalic
 - delimitarea constructiilor
 - capac vizitare apa
 - poarta
 - linie de gaz
 - capac vizitare canal
 - cota de nivel
 - rigola
 - sensuri gaz
 - rigola
 - linie tramvai
 - stăp line electrica



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta Subscrisor acreditat nr. 9 Arad CP 310133 tel. 0771 608 131 www.stacons.ro  ISO 9001 : 2015				Beneficiar: ILIES VIORICA Jud.Arad, mun.Arad, str.Bucegi, nr.2 Nr. proiect: 28/2021	
SPECIFICATIE				Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII " Jud.Arad, mun.Arad, str. Bucegi, nr.2, CF nr. 346076 Arad Faza: PUZ	
SEF PROIECT		Scara:	Format:		
PROIECTAT		Data:			
DESENAT					
				Titlu plansa: MOBILARE URBANA	Plansa nr.: 06

PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA



CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 STACONS proiectare & consultanta Subscrisor (Denumire) nr. 4 Arad CF 219123 Tel: 0721 608 131 email: stacons@stacons.com www.stacons.com				Beneficiar: STACONS	Nr. proiect: 28/2021
 ISO 9001 : 2015				Jud.Arada, mun.Arada, str.Bucegi, nr.2	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	Faza:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin			A3	PUZ
PROIECTAT	arh.stag.Golban Nicoleta		Data:		
DESENAT	arh.stag.Golban Nicoleta		Mai 2021		
				Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII" Jud.Arada, mun.Arada, str. Bucegi, nr.2, CF nr. 346076 Arad	Titlu plansa: PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIATE
					Plansa nr.: 07

Studiu de insorire - Solstitiu de iarna - 21 decembrie
jud. Arad, str. Bucegi, nr. 2

Rasarit 8:08 Apus 16:38

Ora 8:08



Ora 9:38



Ora 11:08



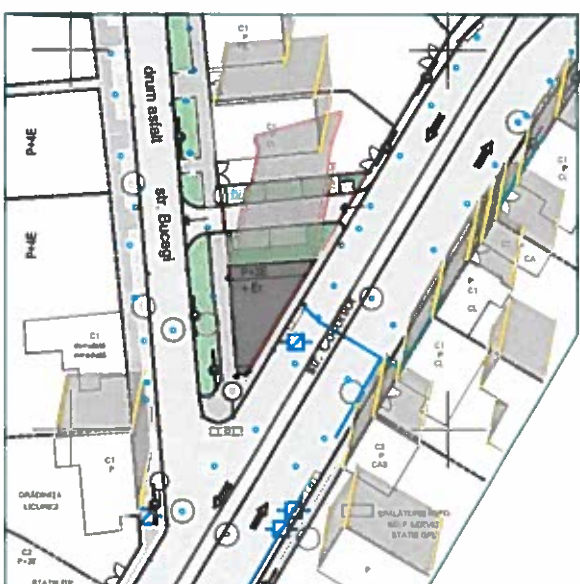
Ora 12:08



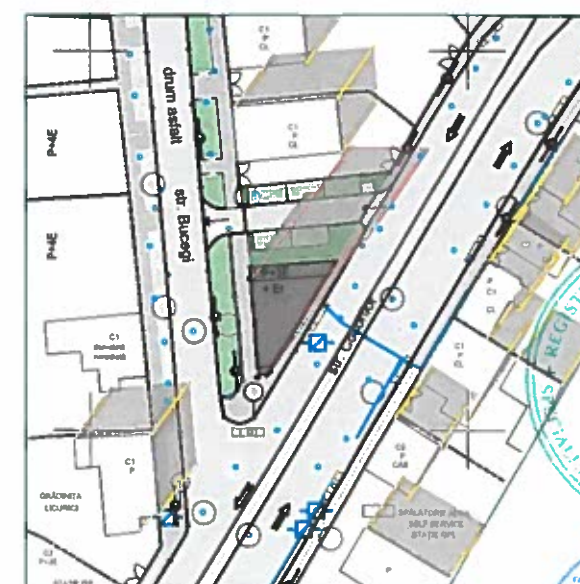
Ora 13:08



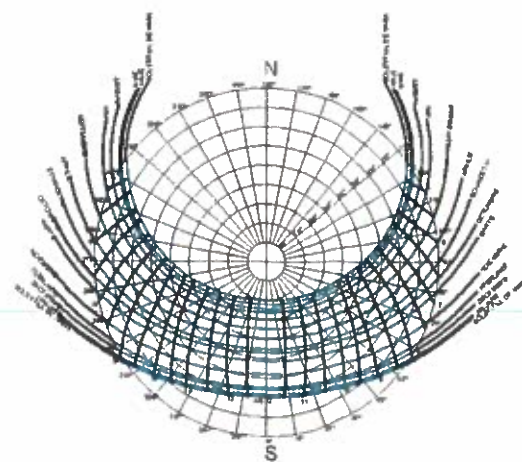
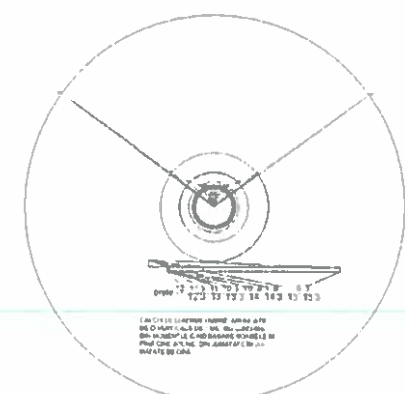
Ora 14:08



Ora 15:08



Ora 16:38



Legenda:
— umbra cladire propusa
— umbra cladiri existente

Abaca helioluxmetrica

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015					Beneficiar: [REDACTED] Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015					Nr. proiect: 28/2021
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015					Faza: P.U.Z
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015					Tитуlul proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE CLADIRE cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII" Jud. Arad, mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, CF nr. 346076 Arad
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015					Tитуlul plansa: STUDIU DE INSORIRE- planimetrie
STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015					Plansa nr.: 08A



STUDIU DE INSORIRE

faza P.U.Z.

Beneficiari:

Denumire lucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2, C.F. nr. 346076 Arad

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 28 /2021

Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentatie este un studiu de insorire pentru " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII " " obiectivul conformandu-se art. 3 din Ordinul MS 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei*, alin. 2 – In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin.1.

Obiectivul urmarit a fost acela de a verifica daca se respecta alin.1 al art.3 al Ordinului 119/2014, si anume: „Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna , a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate”.

Studiul are la baza date preluate din STAS 6648/1-82.

Studiul s-a facut pentru o inaltime a constructiei propuse, fata de cota 0.00, de 16.00m inaltime maxima la atic, iar ultimul etaj va fi retras cu minim 2.00 m fata de latura Nord a constructiei propuse. Dat fiind pozitia constructiei propuse fata de cladirile invecinate existente, pe latura nordica la 10.40 m (fata de limita de proprietate si 13.70 pana la cladirea vecina), pe latura S-V este str.Bucegi iar pe latura S-E este str.Cocorilor, nu se pune problema umbririi acestora fata de durata minima de insorire.

S-a studiat astfel pozitia umbrelor purtate de constructiile existente aratate mai sus fata de cladirea propusa la solstitiul de iarna si s-au intocmit diagramele de insorire pentru fatadele acestei constructii. De asemenea trebuie precizat faptul ca incaperile constructiei propuse are o orientare S-E,S-V si N. Situatia cea mai defavorabila de insorire este la solstitiul de iarna (22 decembrie).

Pentru inceput s-au determinat unghiurile de inaltime solara si azimuturile solare la diverse ore din ziua solstitiului de iarna (ziua cea mai defavorabila) pe baza:



- declinatiei solare de la data de 22 decembrie (preluata din tabelul 9 din STAS-ul specificat mai sus)
- 23,5° latitudinii geografice preluata de pe harta pentru municipiul Arad = 46,35°
- pe baza acestor unghiuri s-a prezentat grafic umbra purtata pe plan orizontal a constructiilor existente din zona pe constructia propusa.

SOLSTITIU DE IARNA 21 DECEMBRIE

RASARIT 8:08 am

APUS 16:38 pm

Studiul s-a efectuat intre orele 8:08 si ora 16:38 , de la rasaritul pana la apusul soarelui, la interval de 1 ora respectiv 1 ½ ore. Iluminarea vecinatatilor prin constructia propusa se incadreaza in normele in vigoare si anume este asigurata insorirea acestuia pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuinta învecinata de pe latura nord in intervalul 8:08-9:38 si 15:08-16:38. Iluminarea imobilului propus se incadreaza in normele in vigoare si anume este asigurata insorirea acestuia pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de din imobilul propus.

CONCLUZIA STUDIULUI DE INSORIRE

Amplasarea obiectivului " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII ", in pozitia si volumetria propusa nu afecteaza insorirea cladirii situate in vecinatate (latura de nord), respectandu-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, si anume durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor din cladire si din locuinta invecinata.

Sef proiect,
arh. Crainic Dorin



Intocmit
arh.stag. Golban Nicoleta



ISO
9001

stacons arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282