

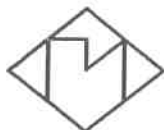
**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. – CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
<u>Beneficiar:</u>	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
<u>Amplasament:</u>	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930-Arad, jud. Arad.
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	264/2024
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

BORDEROU

CERERE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEORU
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1228/31.07.2024
EXTRAS C.F. 339930-Arad.
COPIE C.I. – BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN si
BUGLEA GABRIELA-DANIELA
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	RIDICARE TOPOGRAFICA – PLAN TOPOGRAFIC PROCES VERBAL DE RECEPTIE	32174 751	13.03.2025 04.04.2025
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.	85644,89440/A5	21.11.2024
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare	16501/A5	03.04.2025
04	Aviz de Oportunitate	39	25.11.2024
05	Agentia de Protectia Mediului - decizia etapei de incadrare	7606	28.04.2025
06	Autoritatea Aeronautica Civila Romana	8966	23.05.2025
07	Aviz administrator drum	22464/Z1	18.03.2025
08	IPJ Arad – Serviciul circulatie	289,831	13.03.2025
09	Compania de Apa Arad	6874	24.03.2025
10	Rețele electrice	26254106	24.04.2025
11	Delgaz Grid	214961685	13.03.2025
12	I.S.U. Arad – Securitatea la Incendiu	1.122.456	19.03.2025
13	I.S.U. Arad – Protectia Civila	1.122.457	19.03.2025
14	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC	36613 37	04.02.2025 2025
15	PLATA TAXA RUR	MAN00001059	28.05.2025

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENAȚE AFERENTE P.U.Z.

A-00 INCADRAREA IN ZONĂ

A-01 SITUAȚIA EXISTENTĂ-

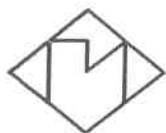
A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA

A-03 REGLEMENTARI EDILITARE

A-04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

A-05 POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA

A-06 STUDIU DE CVARTAL



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

1.2.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	264/2024
FAZA	PUZ SI RLU

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA DANIELA**, în vederea reglementării unei parcele pentru construire casă P+M si funcțiuni complementare: anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole, piscine, alei pietonale, carosabile, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 1500.00 mp**, este situată în nord-estul municipiului Arad, UTR 55, cartierul Grădiște, la intersecția dintre drumul de exploatare înscris în CF nr. 340100-Arad si drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049 –Arad, continuarea strazii Privighetoarei. Incinta este compusă dintr-o singură parcelă, având suprafața si categoria de folosință după cum urmează :

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	339930	1 500	Arabil în intravilan	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

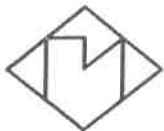
Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 1228/31.07.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 39/25.11.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Prin această documentație se stabilesc funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **19876 mp**, care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Categorii de lucrări necesare investiției vor fi :

- Construcții noi : locuința unifamilială.
- Amenajare acces carosabil în incinta.
- Dotări si racorduri tehnico-edilitare.
- Sistemizarea pe verticală a terenului.
- Spații parcare/garare autovehicule, alei pietonale.



- Imprejmuire proprietate.
- Amenajare spatii verzi.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLMA 588/2023.
- PUZ "Construire locuinta unifamiliala", aprobată cu HCLMA 74/2014, elaborator Arh. Serban Elvira.
- PUZ "Zona locuinte individuale si colective", aprobată prin HCLMA 559/2023 – elaborator Arh.

Mircea Soima.

- PUZ "Zona rezidentiala cu functiuni complementare, amenajari aferente, dotari tehnico-edilitare si accese", aprobată prin HCLMA 395/2022 – elaborator Arh. Nagy Vizitiu-Alexandru.

- PUZ "Ansamblu locuinte individuale", aprobată prin HCLMA 763/2024 – elaborator Arh. Mircea

Soima.

- PUZ "Zona locuire si functiuni complementare", aprobată prin HCLMA 305/2021 – elaborator Arh.

Doriana Balogh.

- PUD "Construire locuinta S+P+M si garaj", aprobată prin HCLMA 14/2017 – elaborator Arh.

Doriana Balogh.

- PUD "Construire locuinta unifamiliala P, anexa gospodareasca+sera, pavilion terasasa, imprejmuire strada", aprobată prin HCLMA 365/2020 – elaborator Arh. Doru Chisbora.

- PUD "Construire locuinta unifamiliala P+1E si imprejmuire la front stradal", aprobată prin HCLMA 74/2014 – elaborator Arh. Serban Elvira.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografica executată de PFA POPA HORATIU SORIN
- Studiu Geotehnic elaborat de SC XPERINCE GEO TEHNIC. SRL
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000

- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare; legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; codul civil; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA nr. 572 / 26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, HCLMA nr. 187 / 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..

- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în nordul cartierului Gradiște. Incinta reglementată/studiată se situează într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile din zonă fiind gradual transformate din terenuri arabile în zonă de locuințe.

În prezent, în vecinătate sunt câteva terenuri cu PUZ-uri aprobate.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de Nord a orașului, în cartierul Gradiște.

Incinta este amplasată la nord de zona edificată a cartierului Gradiște, la intersecția dintre drumul de exploatare înscris în CF nr. 340100-Arad și drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049 –Arad,



continuarea strazii Privighetoarei

Vecinătățile incintei sunt:

- Nord-est: drum de exploatare De 1797/105, înscris în CF nr 340100-Arad, urmat de teren proprietate privata înscris în CF nr. 339993-Arad.
- Sud-est: teren neintabulat, drum înscris în CF nr. 340049-Arad – continuare a strazii Privighetoarei, înscrisa în CF nr. 340049-Arad, urmat de terenuri proprietate privata înscrise în CF nr. 339877 si 339898-Arad.
- Sud-vest: teren proprietate privata înscris în CF nr. 339910-Arad.
- Nord-vest: teren proprietate privata- înscris în CF nr. 339949-Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – s-a întocmit studiu geotehnic realizat de SC XPERINCE GEO TEHNIC. SRL - Ing.Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Incinta reglementată se învecinează pe latura sud-estică cu drum înscris în CF nr. 340049-Arad, aflat în continuarea Str. Privighetoarei, drum cu lățimea de 4.90m în dreptul amplasamentului studiat.

Strada Privighetoarei aflată la o distanță de 23 m de amplasament -spre sud, are un profil stradal de 6.00m și este prevăzută cu îmbracaminte asfaltică și zona verde de aliniament pe o singură parte – latura vestică.

În partea de nord amplasamentul se învecinează cu De 1797/105, înscris în CF nr. 340100-Arad care se continuă spre est cu De 1800/64, drumuri de exploatare din pământ având lățimea de 4.30m.

În prezent nu există acces amenajat în incinta.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1.02 km vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan arabil. Incinta este străbatută în partea de sud de o linie electrică aeriană LEA de medie tensiune – 20 kv, iar pe amplasament există un stalp.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea realizării accesului – se va realiza accesul principal în incintă din drumul înscris în CF nr. 340049-Arad, continuare a strazii Privighetoarei.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării utilitatilor necesare – alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații prin extinderea/bransarea la rețelele existente în zona pe strada Privighetoarei.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată beneficiază de bransament la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a mun. Arad, conform contract nr. 66924/30.08.2024.



Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se va rezolva prin bransament/extinderea rețelelor existente în vecinătatea amplasamentului – str. Privighetoarei, conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă există rețea de apă potabilă pe Str. Privighetoarei, amplasamentul fiind racordat la această rețea, conform contract nr. 66924/30.08.2024.

2.7.2. Canalizare menajera si pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare pe Str. Privighetoarei, amplasamentul fiind racordat la această rețea, conform contract nr. 66924/30.08.2024.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona au fost identificate rețele de distribuție a energiei electrice – pe strada Privighetoarei există rețea de alimentare cu energie electrică de 0.4kv la o distanță de 14.35m de incinta reglementată.

Incinta este strabatuta în partea de sud de o linie electrică aeriană LEA de medie tensiune – 20kv cu izolator dublu, iar pe amplasament există un stalp.

În vecinătatea amplasamentului se află o Linie Electrică LEA de înaltă tensiune – 110kv la o distanță de 36m de incinta reglementată.

Amplasamentul nu este racordat rețea de energie electrică.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale pe Str. Privighetoarei la o distanță de aproximativ 8m de incinta reglementată, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.6. Telecomunicații

Pe strada Privighetoarei, există linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi comuni cu LEA 0.4 kV.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozitări accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad.

Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

În zonă nu există căi de comunicații majore, iar prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente.

Intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute



în ordinul nr. 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundametare:

- ridicare topografică a fost realizată de PFA POPA HORATIU SORIN și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- studiu geotehnic realizat de SC SC XPERINCE GEO TEHNIC. SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării.

3.2. Prevederi ale PUG

- funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 55, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023

- destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 55 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.
- folosința actuală: Arabil, cu o suprafață totală de 1500mp., proprietate privată, intravilan.
- funcțiune propusă: locuire unifamilială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea modernizării circulației în zonă, se vor ceda domeniului public porțiuni din terenul reglementat, astfel :

- în partea de sud-est, incinta reglementată se învecinează cu drum de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad, aflat în continuarea strazii Privighetoarei. În vederea modernizării ulterioare a acesteia se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 4.90m în partea sudică, respectiv 4.30m în partea nordică, pe toată lungimea frontului stradal. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare ulterioară a drumului cu un profil stradal de 12m, și s-a calculat plecând de la limita parcelei înscrisă în CF nr. 332294- Arad și ținând cont de terenul înscris în CF nr. 339928-Arad care prezintă geometria unei parcele destinate lărgirii drumului.
- în partea de nord-est incinta reglementată se învecinează cu drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr.340100-Arad. În vederea modernizării ulterioare a acestuia se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 3.80m paralela cu drumul de exploatare pe toată lungimea parcelei. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare a drumului de exploatare cu un profil stradal de 12m și s-a calculat din axul drumului existent, 6m de-o parte și alta, rezultând astfel în incinta o fasie de 3.80m

M.A.I. – Inspectoratul General al Poliției Române – Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Poliția Municipiului Arad – Biroul Rutier, emite **avizul de principiu favorabil nr. 289,831/13.03.2025**, cu respectarea următoarelor condiții :

- Obligatorietatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriul de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune MAI/MT nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.
- Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.



Municipiul Arad, Comisia de Eliberare Autorizatiei de Acces la Drumul Public emite **Avizul de Principiu nr. 22464/Z1/18.03.2025**, cu respectarea prevederilor Hotararii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 100/2020 si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificarile si completarile ulterioare si a urmatoarelor conditii suplimentare:

- Pe toata perioada executiei lucrarilor este interzisa depozitarea oricaror materiale pe carosabilul strazilor afectate de lucrari;
- Lucrarile propuse se pot executa numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire;
- Pe toata perioada executiei lucrarilor se va semnaliza corespunzator punctul de lucru;
- Pe toata durata lucrarilor se va asigura accesul in zona a autovehiculelor, a pietonilor si a persoanelor cu handicap;
- Domeniul public apartinand Municipiului Arad afectat de lucrari, va fi readus la forma initiala de catre beneficiarul lucrarilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi efectuata de catre unitati agreate de catre Primaria Municipiului Arad.
- Sa respecte Documentatia PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 588/14.11.2023, cat si avizele si acordurile stabilite prin CU nr 1228/31.07.2024.
- Perioada de garantie a lucrarilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrarii urmand sa execute pe cheltuiala proprie toate remedierile necesare aparute pe parcursul perioadei de garantie.
- Lucrarile proiectate vor respecta prevederile continute in OG nr. 43/1997 cu modificarile si completarile ulterioare, privind regimul drumurilor.
- In cazul in care pana la finalizarea lucrarilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spatiilor verzi conform noilor reglementari.
- In conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26mp/locuitor de spatiu verde comun.

Drumuri în incintă

In incinta reglementată nu se propun străzi ci se va amenaja incinta cu alei pietonale și alei carosabile pentru gararea și accesul auto in incinta parcelei.

Accese

Acces principal auto și pietonal, in incinta reglementata se va face din drumul de exploatare inscris in CF nr. 340049-Arad, (continuarea strazii Privighetoarei) aflat la sud-est de incintă. Accesul carosabil va avea latimea de maxim 3.50m.

Parcaje

Parcarea autovehiculelor pentru **locuința individuală** se va asigura în interiorul parcelei.

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

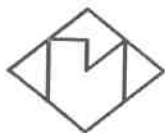
- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - Minim un loc de parcare pe parcela aferenta locuintei.
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - Minim doua locuri de parcare pe parcela aferenta locuintei.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Se propune amplasarea unei constructii cu **functiunea dominanta locuire** pentru locuinta unifamiliala si **functiuni complementare**.

Zona studiata are o suprafata de **19 876 mp**, interventiile urbanistice in zona se refera la :

- Dezmembrarea si cedarea domeniului public unor fasii din terenul reglamentat in vederea modernizarii ulterioare a strazilor din vecinatatea amplasamentului.
- Realizare de constructii noi



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

- Amenajarea accesului carosabile pe parcela din strada Privighetoarei
- Bransamente/racorduri/extinderi retele edilitare.

Zona propusa pentru reglementare are o suprafata de **1500mp**. Interventiile urbanistice pe amplasament fac referire la reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului studiat : functiune, accese carosabile si pietonale, regim de inaltime, corelata cu destinatia zonei de amplasament.

Pe lotul propus spre reglementare se va realiza o locuinta unifamiliala si functiuni complementare locuirii – anexe gospodaresti, garaj, foisor, pergole, etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare

Locuinta va avea H maxim coama = 12.00m, Hmaxim cornisa = 10.00m.

Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni cea de locuinte individuale.

Locuinta propusa va avea regim de inaltime S/D+P+1E+M si va fi amplasata conform zonei edificabile matelializata pe plansa de Reglementari.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

	Existent	Propus maxim
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (S_c/S_T)%	0,00%	40,00%
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (S_{cd}/S_T)	0,00	1,20
Regim de înălțime maxim:	S/D+P+1E+M	
Înălțime maximă:	H. max. cornișă 10,00 m.	H. max. coamă 12,00 m.
Spații verzi amenajate:	min. 35% - din suprafața parcelei	

3.5.2. Retrageri impuse:

Dupa cedarea terenului domeniului public in vederea modernizarii strazii Privighetoarei si a drumului de exploatare DE 1797/105, parcela va avea o latime a frontului stradal – str. Privighetoarei de 29m cu adancime maxima de 35.40m latura sud-vestica, respectiv 37.50m latura nord-estica si o suprafata totala a lotului de 1211mp, materializata pe plansa „Reglementari urbanistice”.

In partea de sud, terenul este strabatul de LEA 20 kv, motiv pentru care se **impune interdictie de construire** pe zona de protectie a liniei **LEA 20 kv – 6.00m din ax**.

Conform soluției urbanistice, se impun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

- *către frontul stradal* – se impune retragere de 5 m a cladirii – locuinta. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile a garajelor, carport cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 1/3 din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltimea maxima la cornisa 3.5m, coama 5 m, precum si a dotarilor tehnico-edilitare, amenajari aferente cailor de comunicatii si acceselor.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere de 5 m fata de limita de proprietate. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile de pe latura posterioara a lotului a anexelor gospodaresti (terase, pergole, filigorii, magazii, etc) cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca 1/2 din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltime maxima la cornisa 3.5m, coama 5m.
- *către limita laterală stânga si dreapta*- se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare, si amenajărilor aferente căilor de comunicatii și acceselor.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuita pe noua limita de proprietate rezultata in urma dezmembrarilor propuse in vederea largirii prospectului stradal. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

**3.5.3. Spații verzi și plantate:**

Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantatii de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră și plante perene.

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 109.52 NMN și 109.81 NMN.

Lucrările de sistemizare verticală sunt necesare pentru stabilirea unui nivel raportat și la drumul existent – strada Privighetoarei

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.**• Fațade.**

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării lemn, PVC sau metal.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza alb, negru, gri și culori pastel, gamă cromatică naturală, culori neutre. Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăși maxim 15% din suprafața fațadei, vor fi alese conform regulilor cromatice.

• Acoperișuri.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu, țigle, panouri metalice, tabla.

• Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuia cu respectarea prevederilor codului civil pe noua limită de proprietate rezultată în urma dezmembrărilor propuse în vederea largirii prospectului stradal. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m de la cota terenului amenajat și va fi realizată de preferință din materiale transparente/opace.

• Plantații.



Pe terenul destinat spațiului verde din incinta, se vor amenaja spatii verzi inierbate, și amenajări peisagere cu respectarea HCLMA 572/2022.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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 localitate a rețelor edilitare subterane.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Nu este cazul.

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de alimentare cu apă a localității conform contract nr. 66924/30.08.2024 încheiat cu Compania de Apa Arad. Acesta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Nu este cazul.

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de canalizare menajera a localității conform contract nr. 66924/30.08.2024 încheiat cu Compania de Apa Arad.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm., într-un pat de nisip și deversate în rețeaua de canalizare a localității – bransament existent

Compania de Apa Arad, emite avizul nr 6874/24.03.2025. in care se precizeaza ca in vecinatatea obiectivului, Compania de Apa Arad:

- ARE în exploatare în zona rețele publice de alimentare cu apă potabilă
- ARE în exploatare în zona rețele publice de canalizare menajera.

Conditii:

-Bransarea si racordare obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – executie – receptie – contractare – furnizare, in baza unei (unor) Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietar(i) iri imputernicitul(imputernicitii) legal(i) si pe cheltuiala acestuia(acestora) si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

- Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

- Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutiei Tehnica de alimentare cu apă si canalizare.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă sau inmagazinate temporar în rezervor de colectare ape pluviale si ulterior utilizate la irigarea spatiilor verzi.

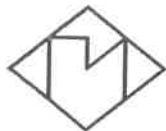
3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea la rețeaua de distributie de pe strada Privighetoarei, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa detinatorului de rețele. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Bransamentul se va face prin linii electrice subterane (LES).

Retele Electrice Romania SA, emite avizul de amplasament favorabil conditionat nr. 26254106 cu respectarea conditiilor :

1. **Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 314739/21.03.2025 anexat;**
2. Pentru obtinerea Avizului de amplasament in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament (PUZ);
3. In faza DTAC se va solicita aviz de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza, in



- conformitate cu Planul Urbanistic Aprobat;
4. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc) pr a se construi;
 5. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;
 6. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art 49 pt. Protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejurire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
 7. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele. utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. Extrem al LEA ex. aflata sub tensiuni, cf. cu IPSSM – 01/2015;
 8. Distanta min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirii pr. fara sa constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf NTE 003/04/00;
 9. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20 kV ex. Si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1.5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;
 10. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizonta, intre cel mai apropiat element al cladirii: balcon sau fereastră (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C,D,E) si cond. extrem al LEA 0.4 kV ex. va fi de 1m, PE 106/2002;
 11. Dist. de siguranta mas.in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
 12. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00;
 13. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;
 14. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003;
 15. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019;
 16. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m;
 17. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supratereane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003);
 18. Dist. min. mas. pe oriz. Intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;
 19. Dist. de sig. mas. in plan oriz.,(APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6mpt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
 20. Dist. de siguranta mas.in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00;
 21. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distrib.gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
 22. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supratereane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;
 23. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;
 24. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 0,4kV va fi min.



0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00; Traseele retelelor electrice din planul anexat

Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comansa data de solicitant (executant) Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara nu este cazul in faza PUZ.

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specific. In caz contrar solicitantul, respective executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ

Distantele minime si masurile de protective vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor. In zonele de protective ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespsectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie Retele Electrice Romania SA aviz tehnic de racordare.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru racordare la telefonie și servicii de telecomunicatii (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin retelele existente in zonă.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de cladire în parte, prin utilizarea de solutii locale-pompe de căldură si/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

În zonă studiată există rețea de distribuție gaze naturale pe Str Privighetoarei la o distanta de aproximativ 8m de amplasament . Se va extinde rețeaua de gaz și se va realiza bransament la aceasta.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaz natural, întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare. Extinderea rețelei de distribuție se va face prin rețele subterane.

Conform avizului de principiu nr. 214961685/13.03.2025, emis de SC DELGAZ GRID SA, în zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexat.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoierului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

legea 101/2006 privind serviciu
l de salubritate a localităților;



legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru locuința individuală, fără posibilități de poluare.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

- colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

- apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității.

- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.

- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% în interiorul parcelelor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

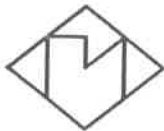
f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Conform Deciziei Dtapei de Incadrare **nr. 7606 din 28.04.2025** emisă de **Agencia de Protecție a Mediului Arad**, planul nu necesită evaluare de mediu, **nu** necesită evaluare adecvată și se supune adoptării fără aviz de mediu.

**3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale****3.8.1. 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 edificandi;*

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

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de $S/D+P+1E+M$.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTH.

Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

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 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

a. *Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;*

Nu este cazul.

c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

d. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);*

Nu este cazul.

e. *Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndigui, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;*

Nu este cazul.

f. *Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.*

Nu este cazul.

3.8.3. 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;*

Nu este cazul.

b. *Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;*

Nu este cazul.

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;*

Nu este cazul.

d. *Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);*

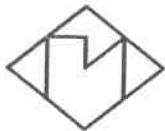
Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. *Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situate amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe mari de amplasament.

**3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor**

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu:

La o distanță de 11m de amplasamentul studiat există hidrant stradal subteran – strada Privighetoarei.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de: 4 pers.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

Conform avizului nr. 1.122.457/19.03.2025 emis de M.A.I – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al jud. Arad, **se respecta prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă**, motiv pentru care s-a emis aviz favorabil pentru faza PUZ.

Conform avizului nr. 1.122.456/19.03.2025 emis de M.A.I – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al jud. Arad, **se respecta prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu**, motiv pentru care s-a emis aviz favorabil pentru faza PUZ.

3.8.6. Alte avize obținute

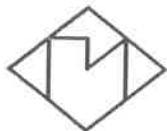
Autoritatea Aeronautica Civila Romana, emite avizul favorabil nr. 8966/23.05.2025 conditionat de :

- Respectarea amplasamentului si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;
- Avizul este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1228/31.07.2024;
- Respectarea inaltimei maxime a obiectivului de 12.0m, respectiv cota absoluta maxima de 121.86m (109.85m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +12.00m inaltimea maxima a constructiei) ;
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 76 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile;
- Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus;
- Este interzisa desfasurarea pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.
- Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.
- Avizul nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire.
- Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/chiriasi/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz.
- Beneficiarul si proiectantul/elaboratorul documentatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisa spre avizare.

3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt terenurile cedate domeniului public in vederea modernizării circulației in zona, extinderi, bransamente și racorduri de rețele edilitare realizate pe strada Privighetoarei. Costul realizării rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiar.

Amenajarea si realizarea accesului la partea carosabila a drumului inscris in CF nr. 340049-Arad,



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

continuarea strazii Privighetoarei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA
	



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr.339930 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	264/2024
FAZA	P.U.Z și R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

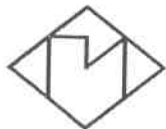
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ridicarea topografică executată de Popa Horatiu Sorin.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul aferent incintei reglementate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad.

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

- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **19 876 mp**.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă; asigurarea cu utilități a incintei; edificare incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **1 500 mp**.

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației din arabil în locuințe individuale, stabilirea procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, acces auto și pietonal.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- terenuri arabile în intravilan și extravilan, pe toate laturile incintei.
- Cai de comunicație, compuse din drum de exploatare De 1797/105, înscris în CF nr.340100-



Arad pe latura nord-est, care se continua cu De 1800/64 spre est, si drum de exploatare in scris in CF nr.340049-Arad, continuarea străzii Privighetoarei pe latura sud-estică.

- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de locuințe individuale la sud de incinta reglementata.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 74/2014 – PUZ și RLU „Construire locuinta unifamiliala” la sud de incinta reglementata.
- Rețele edilitare – linie electrica de medie tensiune LEA 20 kv ce strabate incinta in partea de sud, linie electrica de inalta tensiune LEA 110kv aflata la o distanta minima de 36m de incinta reglementata, retea de alimentare cu energie electrica LEA 0.4kv pe strada Privighetoarei, retea de alimentare cu apa, canalizare, retea de distributie gaze naturale si telecomunicatii pe strada Privighetoarei, bransament la rețeaua de alimentare cu apa si canalizare existent pe amplasament.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord-est:** drum de exploatare De 1797/105, in scris in CF nr 340100-Arad, urmat de teren proprietate privata in scris in CF nr. 339993-Arad.
- **Sud-est:** drum de exploatare in scris in CF nr. 340049-Arad (continuarea strazii Privighetoarei), urmat de terenuri proprietate privata in scrise in CF nr. 339877 si 339898-Arad.
- **Sud-vest:** teren proprietate privata in scris in CF nr. 339910-Arad.
- **Nord-vest:** teren proprietate privata- in scris in CF nr. 339949-Arad.

Se propune realizarea unei singure zone cu funcțiunea zonă locuinte individuale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existenta pe amplasament. Apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, se vor incadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă sau inmagazinate temporar în rezervor de colectare ape pluviale si ulterior utilizate la irigarea spatiilor verzi.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

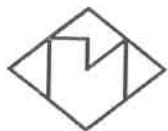
Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât sa nu deranjeze vecinătățile.

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de



siguranță față de acestea.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1228 din 31.07.2024**, eliberat de primăria Municipiului Arad și **Avizului de oportunitate nr. 39 din 25.11.2024**.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă. Râul Mureș aflat la o distanță de peste 3 Km de incintă.

Expunere la riscuri tehnologice:

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețele cu risc tehnologic.

Asigurarea echipării edilitare:

Pacela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie bransarea / racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare și asigurarea accesului auto și pietonal.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Terenul este situat în U.T.R. 55, conform PUG aprobat prin H.C.L.M. Arad. Nr. 588/2023.

Destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 55 – Lmu55b – subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip urban

Folosința actuală: Arabil, cu o suprafață totală de 1 500mp., proprietate privată, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: zonă locuinta individuala.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

Pentru incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St)% = 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1.20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de **S/D+P+1E+M**

Înălțimea maximă la cornișă **10,00 m.**

Înălțimea maximă la coamă **12,00 m.**

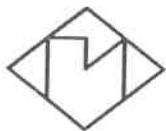
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA 20 kv– 6.00 m din ax – în partea de sud a terenului studiat.
- În partea de sud-est, terenul se învecinează cu drumul de exploatare înscris în CF nr.340049-Arad aflat în continuarea strazii Privighetoarei. În vederea modernizării ulterioare a acestuia cu un profil stradal de 12m, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 4.90m în partea de sud, respectiv 4.3m în partea de nord , pe toată lungimea frontului stradal
- În partea de nord-est terenul se învecinează cu drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr.



340100-Arad. In vederea modernizarii ulterioare a acestuia cu un profil stradal de 12m, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu latimea de 3.80m pe toata lungimea laturii nod-est a terenului.

Dupa cedarea terenului domeniului public, in vederea modernizarii strazii Privighetoareai si a drumuli de exploatare De 1797/105, parcela va avea o latime a frontului stradal – str. Privighetoarei de 29m, cu adancime maxima de 35.40m latura sud-vestica, respectiv 37.50m latura nord-estica. Lotul rezultat in urma dezmembrarii va avea suprafata de 1211mp.

Fată de limitele de proprietate, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- **Front stradal** – se impune retragere de 5 m a clădirii – locuinta. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile a garajelor, carport cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 1/3 din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltimea maxima la cornisa 3.5m, coama 5 m, precum si a dotarilor tehnico-edilitare, amenajari aferente cailor de comunicatii si acceselor.

- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Limita posterioară – se va respecta o retragere de 5 m fata de limita de proprietate. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile de pe latura posterioara a lotului a anexelor gospodaresti (terase, pergole, filigorii, magazii, piscine,etc) cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca 1/2 din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltime maxima la cornisa 3.5m, coama 5m.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuita pe noua limita de proprietate rezultata in urma dezmembrarilor propuse in vederea largirii prospectului stradal. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza in așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Amplasarea față de drumurile publice

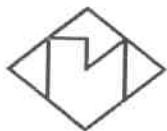
Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație. Incinta se află la 1114.90 m față de DE68/centura nord și la 464 m față de Calea Zimandului.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrarile de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se recomandă execuția în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare.

**Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Râul Mureș se află la 2747 m sud de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află o distanță de 500 m vest de incintă și nu impune nici un fel de condiții.

Amplasarea față de aeroporturi

În acest sens, s-a obținut avizul favorabil conditionat cu nr. 8966/23.05.2025, emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

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

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

Circulații, accese

În vederea modernizării circulației în zonă, pentru drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr. 340100-Arad și a drumului de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad (continuarea strazii Privighetoarei) se ține cont o modernizare ulterioară a acestora cu un profil stradal de 12m, motiv pentru care se impune cedarea unor fasii din terenul reglementat pe laturile nod și sud-est.

Pentru drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad, aflat în continuarea strazii Privighetoarei, amplasat în partea de sud-est a incintei, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 4.90m în partea de sud, respectiv 4.30m în partea de nord pe toată lungimea frontului stradal. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare ulterioară a strazii cu un profil stradal de 12m și s-a calculat plecând de la limita parcelei înscrisă în CF nr. 332294-Arad și ținând cont de terenul înscris în CF nr. 339928-Arad, care prezintă geometria unei parcele destinate largirii drumului.

Pentru drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr. 340100-Arad, drum de pamant amplasat în partea de nord-est a incintei, alipit de aceasta, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 3.80m paralela cu drumul de exploatare pe toată lungimea parcelei. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare a drumului de exploatare cu un profil stradal de 12m și s-a calculat din axul drumului existent, 6m de-o parte și alta rezultând astfel în incinta o fasie de 3.80m.

M.A.I. – Inspectoratul General al Poliției Române – Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Poliția Municipiului Arad – Biroul Rutier, emite **avizul de principiu favorabil nr. 289,831/13.03.2025, cu respectarea următoarelor condiții :**

- Obligatorietatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriul de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de indentificare și contact, planul de management al traficului,



conform „Normelor Metodologice Comune MAI/MT nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

- Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Municipiul Arad, Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public emite **Avizul de Principiu nr. 22464/Z1/18.03.2025**, 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:

- Pe toată perioada executiei lucrărilor este interzisă depozitarea oricărui material pe carosabilul strazilor afectate de lucrări;
- Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- Pe toată perioada executiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zona a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuială sa, iar refacerea va fi efectuată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad.
- Se respectă Documentația PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 588/14.11.2023, cât și avizele și acordurile stabilite prin CU nr. 1228/31.07.2024.
- Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrării urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile continute în OG nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor.
- 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.
- În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26mp/locuitor de spațiu verde comun.

Accesul în incinta reglementată

Accesul carosabil în incinta reglementată se va face din drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad aflat în continuarea strazii Privighetoarei unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50m pentru autoturisme.

Staționări

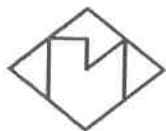
Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Nu se propun trotuare pentru circulația pietonală și piste de biciclete.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor



impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topografice, de-a lungul Str. Privighetoarei există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Obiectivele propuse se vor racorda la acestea în funcție de necesități.

În prezent, pe amplasamentul studiat există bransament la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a mun. Arad, conf. contract nr. 66924/30.08.2024.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale vor fi prelungite de-a lungul străzii Privighetoarei, în vederea racordării incintei la acestea.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate de investitorul sau beneficiarul interesat.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele, implementarea unor rețele locale, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de astfel de servicii.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

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

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

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

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z.

Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării



lemn, PVC sau metal.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza alb, negru, gri și culori pastel, gamă cromatică naturală, culori neutre. Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăși 15% din suprafața fațadei, vor fi alese conform regulilor cromatice și pe cât posibil se va păstra o compoziție cromatică unitară a zonei.

Se pot realiza acoperisuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu, țigle ceramice, panouri metalice, tabla.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcărilor necesare în incinta parcelei proprii.

Parcarea autovehiculelor pentru locuința individuală se va asigura în interiorul parcelei.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform **HGR 525/1996**, anexa 5 și prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

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

Spații verzi

Pentru funcțiunea dominantă a incintei – locuința familială, se vor amenaja spații verzi în suprafața de 35 %.

Se va ține cont de prevederile HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi în suprafața de minim 35% (423.85mp).

- Min. 10 arbori (1 arbore la 50mp din suprafața zonei verzi)
- Min. 166mp amenajare cu plante perene.
- Min. 166mp zona verde înierbată.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, aceasta poate fi împrejmuia pe noua limită de proprietate rezultată în urma dezmembrărilor propuse în vederea largirii prospectului stradal.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50 m. de la cota terenului amenajat.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul exterior al acestora.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivul principal are destinația de locuință individuală.

În cadrul incintei reglementate s-a stabilit o singură unitate funcțională:

Li – Locuințe individuale.

Funcțiunea dominantă



STUDIO M ȘOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 264/2024

R.L.U.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: anexe gospodaresti, garaj, foisor, pergole, piscine, etc, alei pietonale si carosabile, spatiu verde, dotari tehnico-edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate cu destinația locuire cu o singura subunitate functionala – locuinta unifamiliala – funcțiune dominantă iar funcțiunile complementare : anexe gospodaresti, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale si carosabile, spatiu verde, dotari tehnico-edilitare.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe si complementare acestora; anexe gospodaresti, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale si carosabile, spatiu verde, dotari tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiții

Nu este cazul.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.
- Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

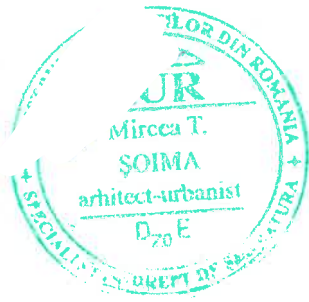
V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

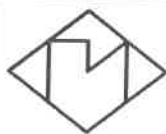
Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 55, terenul studiat fiind în intravilan.

În cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri.

Prevederi

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin documentații de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA
	

**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANBARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 264/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRĂRII:	P.U.Z. și R.L.U. CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
BENEFICIAR:	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	2024
AMPLASAMENT:	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930-Arad, jud. Arad.
PROIECT NR.:	264/2024

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

După aprobarea prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ DE REALIZARE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Aprobare PUZ	Anul ...2025..	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
Realizare lucrari cadastrale	Anul ..2025-2026.	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
Realizare racorduri la rețelele tehnico-edilitare	Anul .2025 – 2028-	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
Edificare construcții noi	Anul .2026 –	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
Recepție construcții și întabulare în Cartea Funciară	Anul .2026 -	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

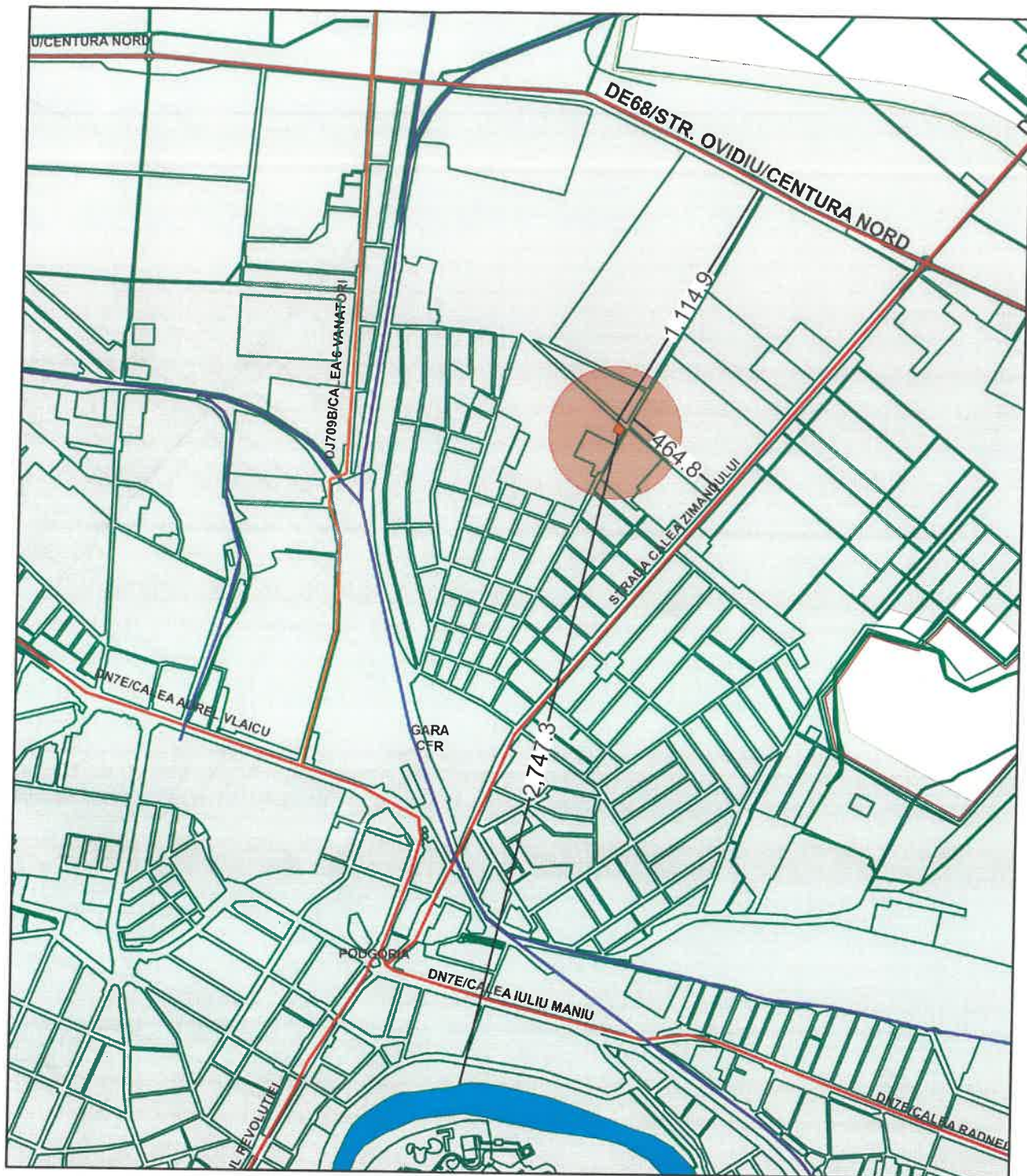
Intocmit:

S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.



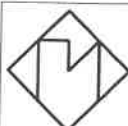
Insușit:

BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA



LEGENDA

- Incinta reglementata
- Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
- Autostrada A1
- Drumuri nationale
- Drumuri judetene
- Cai ferate
- Ape
- Canale



STUDIO M SOIA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima

PROIECTAT: Arh. Mircea Soima

DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

DENUMIRE PROIECT:

PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

SCALA
1:25000
2024

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad

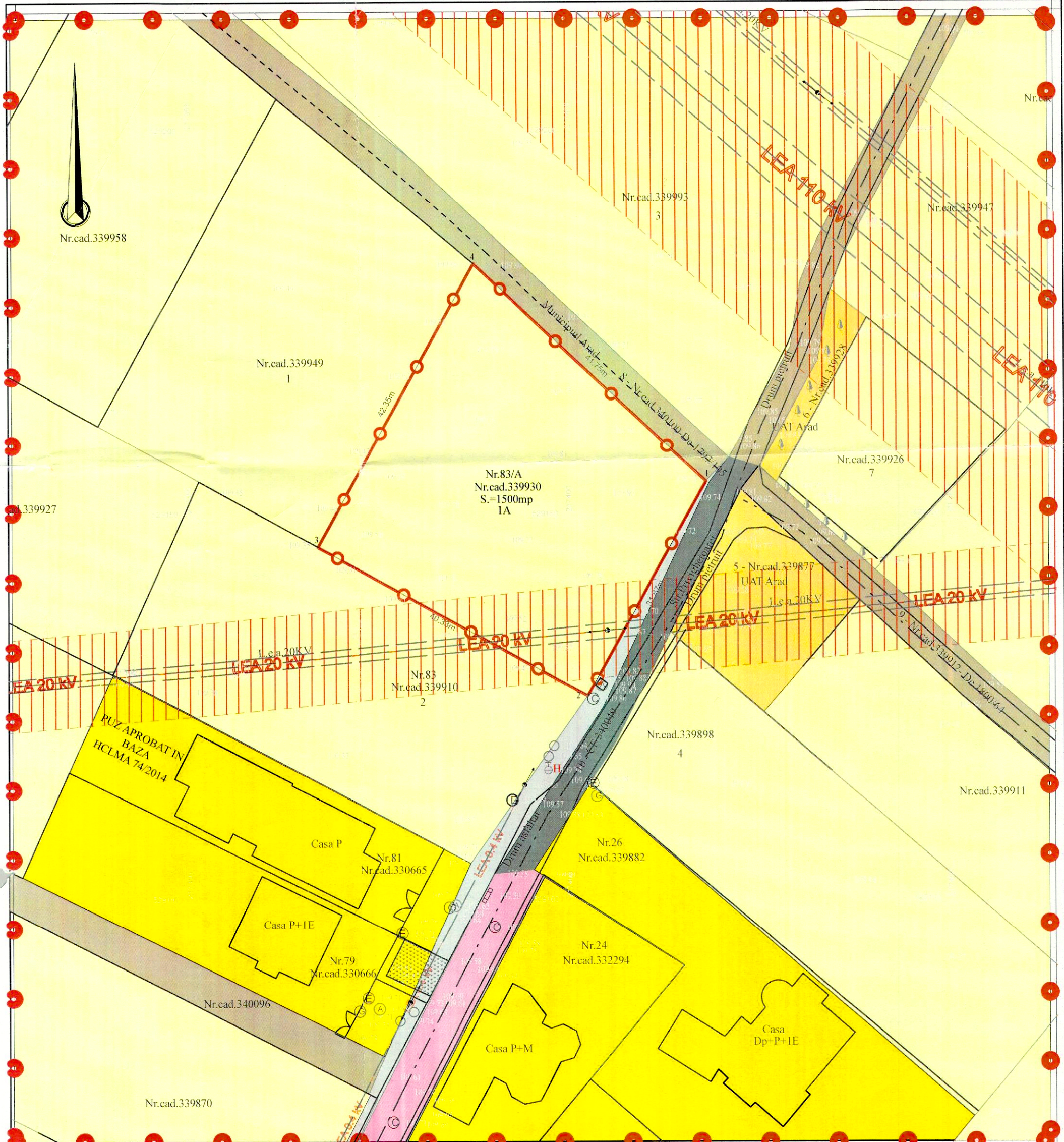
INCADARAREA IN ZONA

Proiect nr:
264 / 2024

Faza:
P.U.Z. + R.L.U.

Format:
A4: 210x297

A-00



LEGENDA PUZ

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELE EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ARABIL - INTRAVILAN
- ARABIL - EXTRAVILAN
- TEREN NEINTABULAT
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
- STRAZI EXISTENTE - ASFALTATE
- DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
- DRUM DE EXPLOATARE - piatra sparta

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax

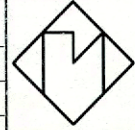
RETELE EDILITARE EXISTENTE

- LEA 110 kV LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv - existenta
- LEA 20 kV LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv - existenta
- LEA 0.4 kV LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv - existenta
- HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

Parcela (Nr.83/A)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	529154.820	217418.679	31.866
2	529127.053	217403.044	40.328
3	529146.343	217367.629	42.350
4	529183.356	217388.209	41.746
S (Nr.83/A)=1500.01mp P=156.290m			

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA REALIZARII ACCESULUI	1. ACCESUL PRINCIPAL din De inscrist in CF nr. 340049-Arad - continuarea str. Privighetoarei
		2. ACCESUL SECUNDAR DIN DRUM DE EXPLOATARE De 1797/105, cad. 340100
RETELE EDILITARE	1. NECESITATEA ASIGURARII RETELOR EDILITARE	1. RACORDAREA LA REELELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA SI GAZE NATURALE EXISTENTE PE STR. PRIVIGHETOAREI CONFORM SOLUTIILOR DE BRANSAMENT DATE DE DISTRIBUTORI



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESENAT:	Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad

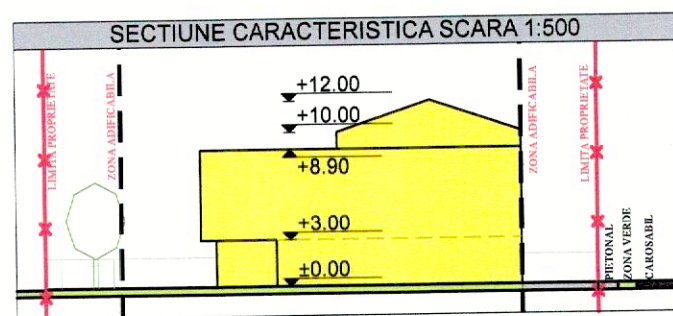
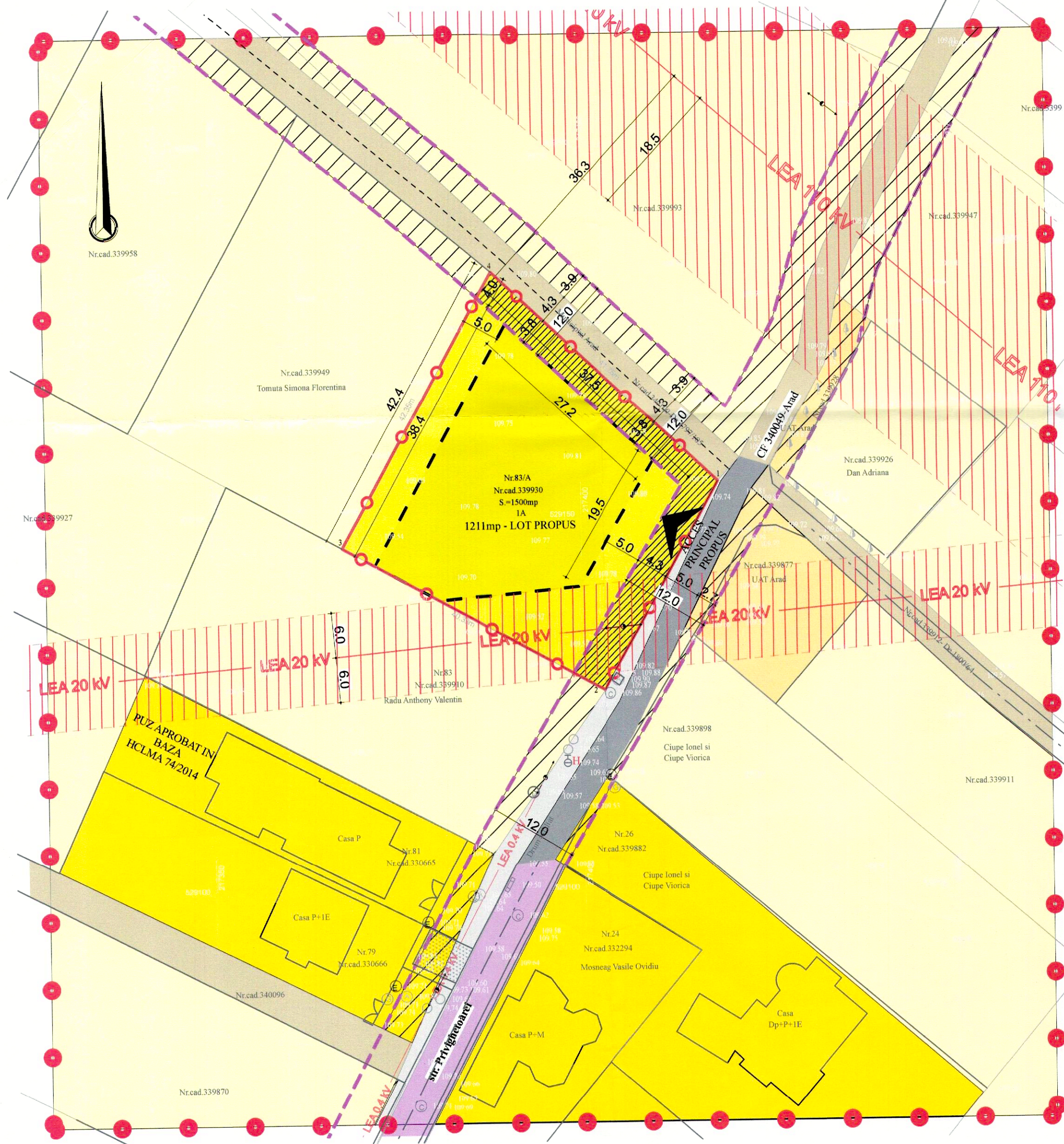
SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr:
264 / 2024

Faza:
PUZ. + R.L.U.

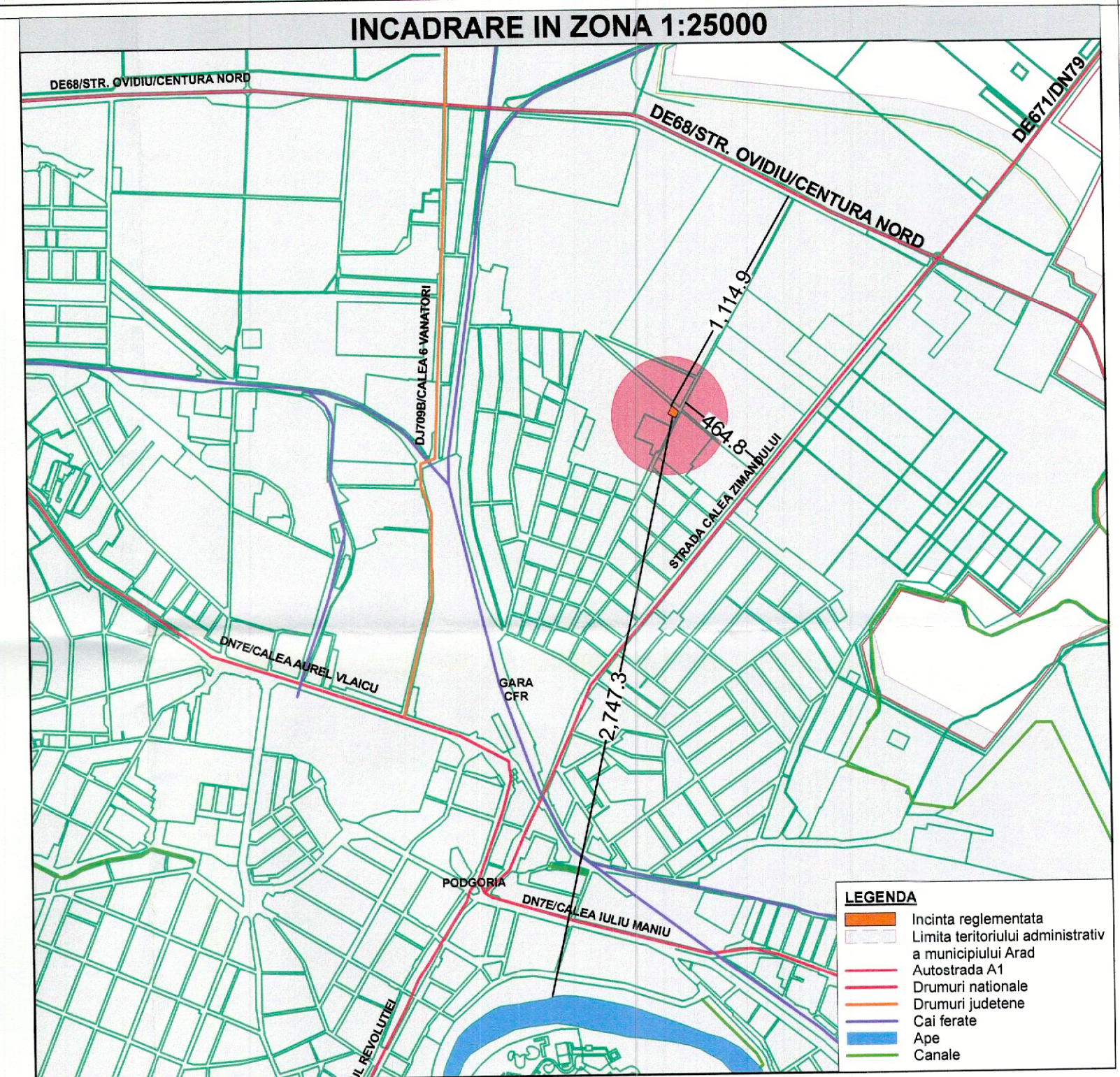
Format:
A3:420/297

A-01



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00



LEGENDA PUZ	
LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CONTUR PROFIL STRADAL - 12m
	CONTUR ZONA EDIFICABILA
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - INTRAVILAN
	ARABIL - EXTRAVILAN
	TEREN NEINTABULAT
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	ZONA EDIFICABILA LOCUINTA FAMILIALA
	CIRCULATII CASOSABILE STRADA ASFALTATA EXISTENTA
	DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
	DRUM DE EXPLOATARE - piatra sparta
	REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)
	TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI
ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LEA 110 kv - LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv - existenta
	LEA 20 kv - LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv - existenta
	LEA 0.4 kv - LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv - existenta
	H - HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPUS _{max}
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1.20
REGIM INALTIME _{max} = S/D + P + 1E + M		
H _{max} coama = 12 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei		
SUBUNITATI FUNCTIONALE		
Li - locuinte individuale		

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35 %

Parcari conform HCLMA 187/2024:
- Pentru locuinte cu suprafata utila pana 120mp - minim 1 loc de parcare pe parcela
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120mp - minim 2 loc de parcare pe parcela

 STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANBARDĂ, ARAD. CUI. 3644/1261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM			BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA DENUMIRE PROIECT: PUZ SI RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ		Proiect nr: 264 / 2024
SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima			mun. Arad, str. Privighetoarelor, nr. 83/A, CF nr. 339830- Arad , Jud. Arad		Faza: P.U.Z. + R.L.U.
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima			SCARA 1:500		Format: A2:594x420
DESENAT: Arh. Mircea Soima			2024		A-02
			REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA		



LIMITE

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CONTUR ZONA EDIFICABILA

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

	ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax
--	---

RETELE EDILITARE EXISTENTE

	LEA 110 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv
	LEA 20 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv
	LEA 0.4 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv
	GAZ	RETEA DE GAZE NATURALE
	CM	RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
	CP	RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
	APA	RETEA DE ALIMENTARE CU APA
	H	HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

RETELE EDILITARE PROPUSE

	LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
	CM	RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
	APA	RETEA DE ALIMENTARE CU APA
	GAZ	RETEA DE GAZE NATURALE

Aut. Națională de Construcții
in domeniul Energiei
ELECTRICIAN AUTORIZAT Grad II, IIB
NICORAS IONUT-VASILE
CNP1931005314023
Aut. Nr. 202114371/2021 Valabilitate: 11.11.2026



PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L.
STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7
J2/477.2017, CUI: RO37283429
web. www.smartproject.ro

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA,
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DAI
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

Proiect nr:
264 / 2024
Faza:
PUZ + R.L.U.
Format:
A3:420/297
A-03

SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNI
DESENAT	Ing NICORAS IONUT-VASILE	
PROIECTAT	Ing NICORAS IONUT-VASILE	

PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESENAT:	Arh. Mircea Soima

SCARA	1:500
2024	

REGLEMENTARI EDILITARE

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930-Arad, Jud. Arad



LEGENDA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LIMITE

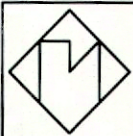
	LIMITA ZONEI STUDIASTE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
	CONTUR POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM - 12m

PROPRIETATEA TERENURILOR

	PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

MODERNIZARE CIRCULATIE

	TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUM
	TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.SOIMA@GMAIL.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESENAT:	Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad, Jud. Arad
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

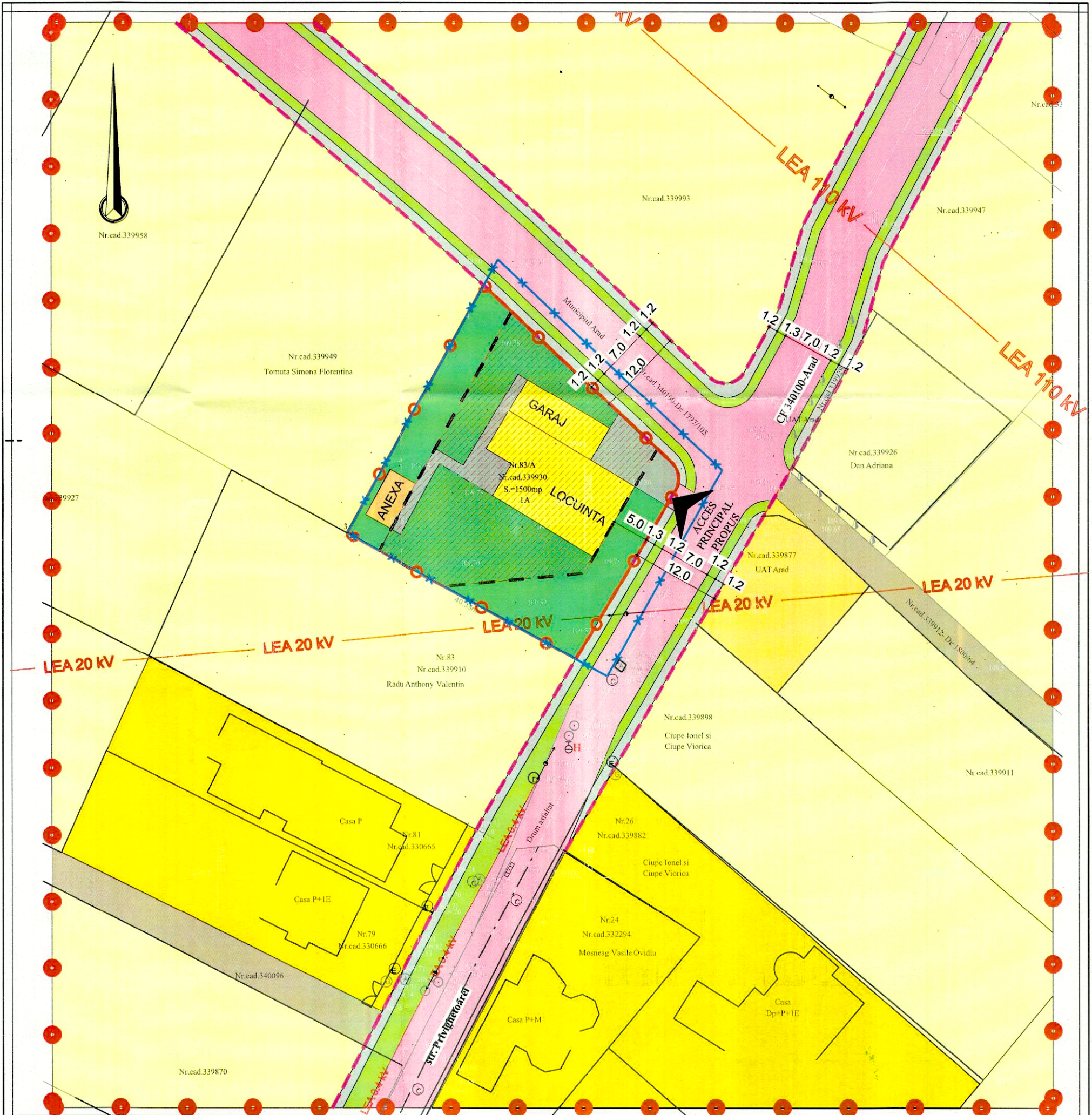
Proiect nr:
264 / 2024

Faza:
P.U.Z. + R.L.U.

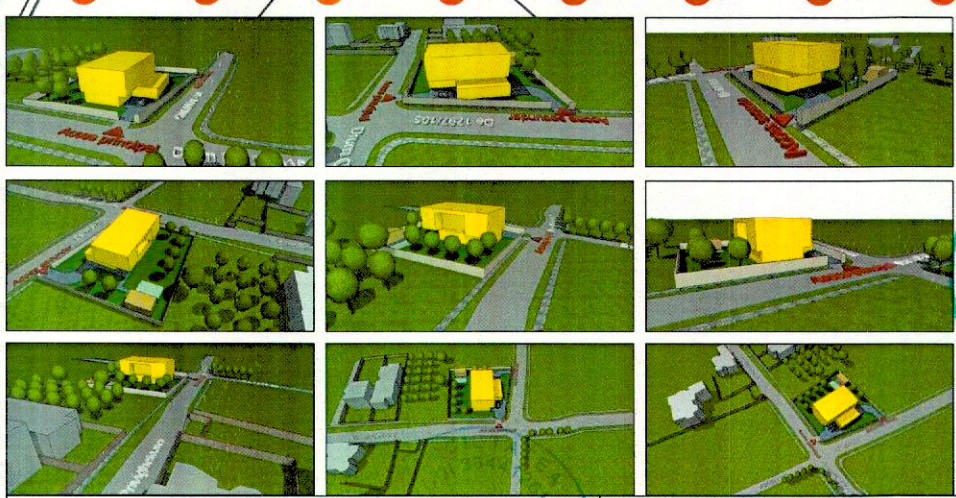
Format:
A3:420/297

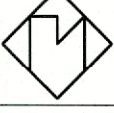
A-04





LEGENDA PUZ	
LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA PARCELA EXISTENTA
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CONTUR PROFIL STRADAL - 12m
	CONTUR ZONA EDIFICABILA
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - INTRAVILAN
	ARABIL - EXTRAVILAN
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	DRUMURI DE EXPLOATARE
	CIRCULATII CAROSABILE - STRAZI, ACCES LA DRUMUL PUBLIC PROPUSE
	CIRCULATII PIETONALE - TROTUAR DOMENIUL PUBLIC
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT DOMENIUL PUBLIC
	LOCUINTA FAMILIALA PROPUSA
	ANEXE - TERASE, PERGOLE, FILIGORII, MAGAZII, PISCINA
	CIRCULATII CAROSABILE-PIETONALE INCINTA
	SPATII VERZI AMENAJATE INCINTA
	ZONA EDIFICABILA LOCUINTA
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LEA 110 KV LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv - existenta
	LEA 20 KV LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv - existenta





STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA	1:500
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2024

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA		Proiect nr:	264 / 2024
DENUMIRE PROIECT:		Faza:	P.U.Z. + R.L.U.
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ		Format:	A2:320x420
mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad, Jud. Arad			A-05
POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA			



HCL 763/2024 PUZ "ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE" - ELABORATOR ARH. MIRCEA SOIMA

HCL 395/2022 PUZ "ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARI AFERENTE, DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI ACCESE" - ELABORATOR ARH. NAGY VIZITIU-ALEXANDRU

HCL 305/2021 - PUZ "ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" - ELABORAT ARH. DORIANA BALOGH

HCL 559/2023 PUZ "ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE" - ELABORATOR ARH. MIRCEA SOIMA

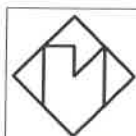
HCL 14/2017 - PUD "CONSTRUIRE LOCUINTA S+P +M SI GARAJ" - ELABORAT ARH. DORIANA BALOGH

INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE

HCL 74/2014 - PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA" - ELABORAT ARH. SERBAN ELVIRA

HCL 365/2020 - PUD "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ANEXA GOSPODAREASCA+SERA, PAVILION TERASA, IMPREJMUIRE STRADA" - ELABORAT ARH. DORU CHISBORA

HCL 74/2014 - PUD "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E SI IMPREJMUIRE LA FRONT STRADAL" - ELABORAT ARH. SERBAN ELVIRA



STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA ARAD,
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@Y



BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad

Proiect nr:
264 / 2024

Faza:
P.U.Z. + R.L.U.

Format:
A4: 210x297

A-06

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESENAT:	Arh. Mircea Soima

SCARA
1:1000
J24

STUDIU DE CVARTAL

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 339930 Arad

Nr. cerere	64979
Ziua	28
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189848863	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Privighetoarei, Nr. 83/A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339930	1.500	imobil înscris în CF sporadic 325982;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63185 / 12/06/2018		
Act Administrativ nr. 496, din 12/06/2018 emis de OCPI ARAD;		
B4	se noteaza aducerea în concordanța cu realitatea din teren a situației cadastrale a imobilului identificat, în cadrul înregistrării sistematice, cu nr. cadastral 339930 Arad	A1
78001 / 09/07/2024		
Act Notarial nr. 1136, din 08/07/2024 emis de Campan Adriana Gabriela;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN, si sotia 2) BUGLEA GABRIELA-DANIELA	A1

C. Partea III. SARCINI .

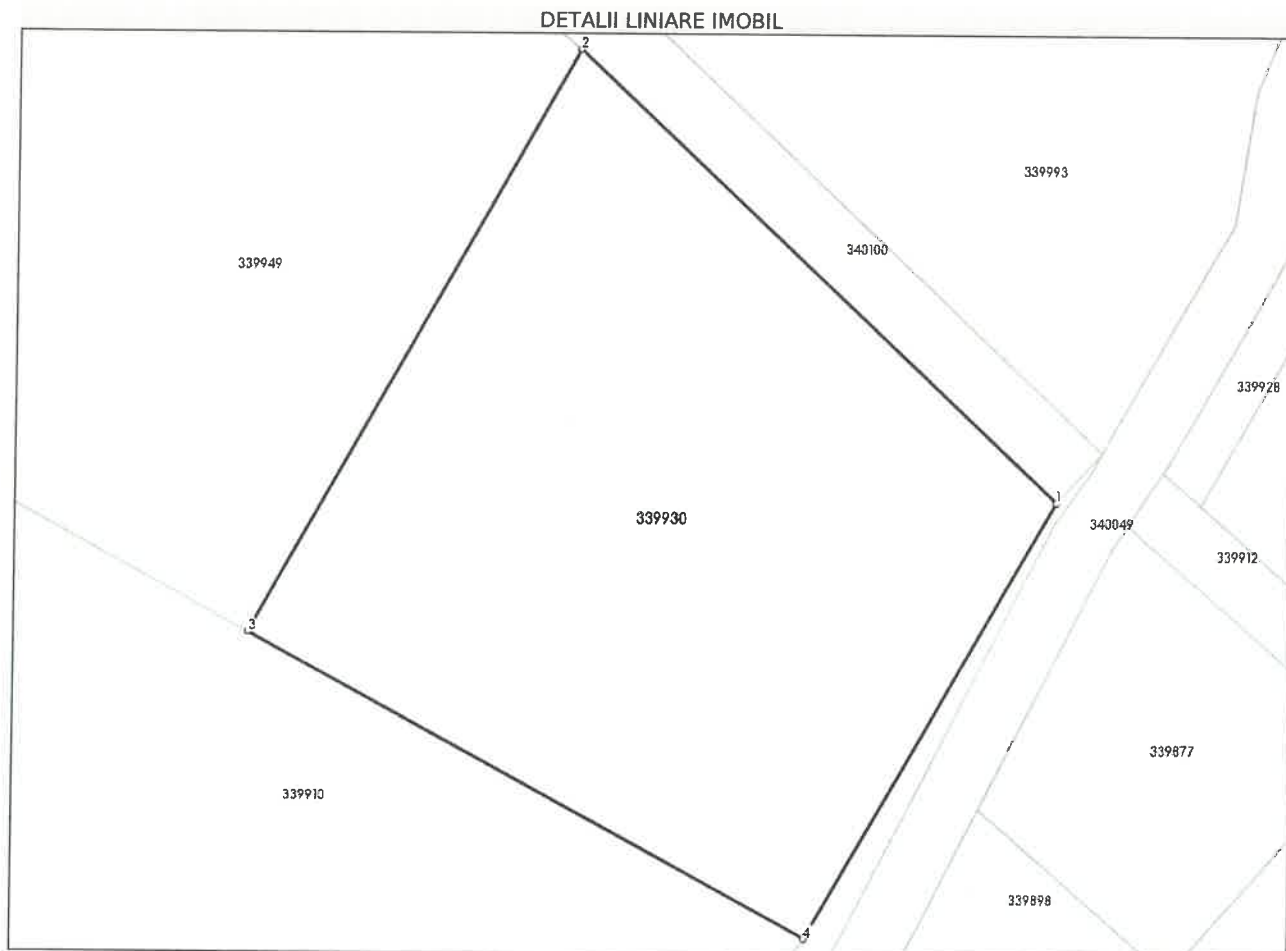
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339930	1.500	imobil înscris în CF sporadic 325982;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.500	201	1797/71	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.418,679 529.154,82	2	217.388,209 529.183,356	41.745
2	217.388,209 529.183,356	3	217.367,629 529.146,343	42.35
3	217.367,629 529.146,343	4	217.403,044 529.127,053	40.328
4	217.403,044 529.127,053	1	217.418,679 529.154,82	31.866

**** 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,

28/05/2025, 11:29

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 751 / 2025

Întocmit astăzi, **04/04/2025**, privind cererea **32174** din **13/03/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN
2. **Executant:** Popa Horatiu Sorin
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL PENTRU PUZ SI RLU
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
1228	31.07.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
23	12.03.2025	înscris sub semnatura privata	Popa Horatiu Sorin
6	12.03.2025	act administrativ	Popa Horatiu Sorin
Plan	12.03.2025	înscris sub semnatura privata	Popa Horatiu Sorin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 751 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE "întocmire PUZ și RLU aferent: CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ, în conformitate cu Avizului de Oportunitate", conform certificatului de urbanism nr. 1228/2024 emis de Primăria Municipiului Arad
Amplasamentul zonei supusă investiției în suprafață 1500mp este situat în intravilanul: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Privighetoarei, Nr. 83/A, identificat prin nr. cadastral 339930, înscrise în cartea funciară nr. 339930 Arad.
Măsurătorile la teren respectă normele tehnice impuse lucrărilor de specialitate privind calitatea și corectitudinea operațiunilor, a măsurătorilor și a calculelor, corespondența conținutului produselor cartografice cu realitatea din teren, calitatea produselor și a documentelor finale, din punct de vedere al conținutului, al forme de prezentare și al gradului de precizie.
Planul topografic respectă proiecția cartografică și sistemul național de referință.
Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
339930	Avertizare	Receptia 32174/13.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 339930 pe o suprafata de 1500 mp!
-	Avertizare	Receptia 32174/13.03.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 32174/13.03.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
EMA-CARMEN VLASCU

Vlasu Ema-Carmen
Digitally signed by Vlasu Ema-Carmen
Date: 2025.04.04 10:27:59 +03'00'

Plan topografic analogic si digital pentru P.U.Z.

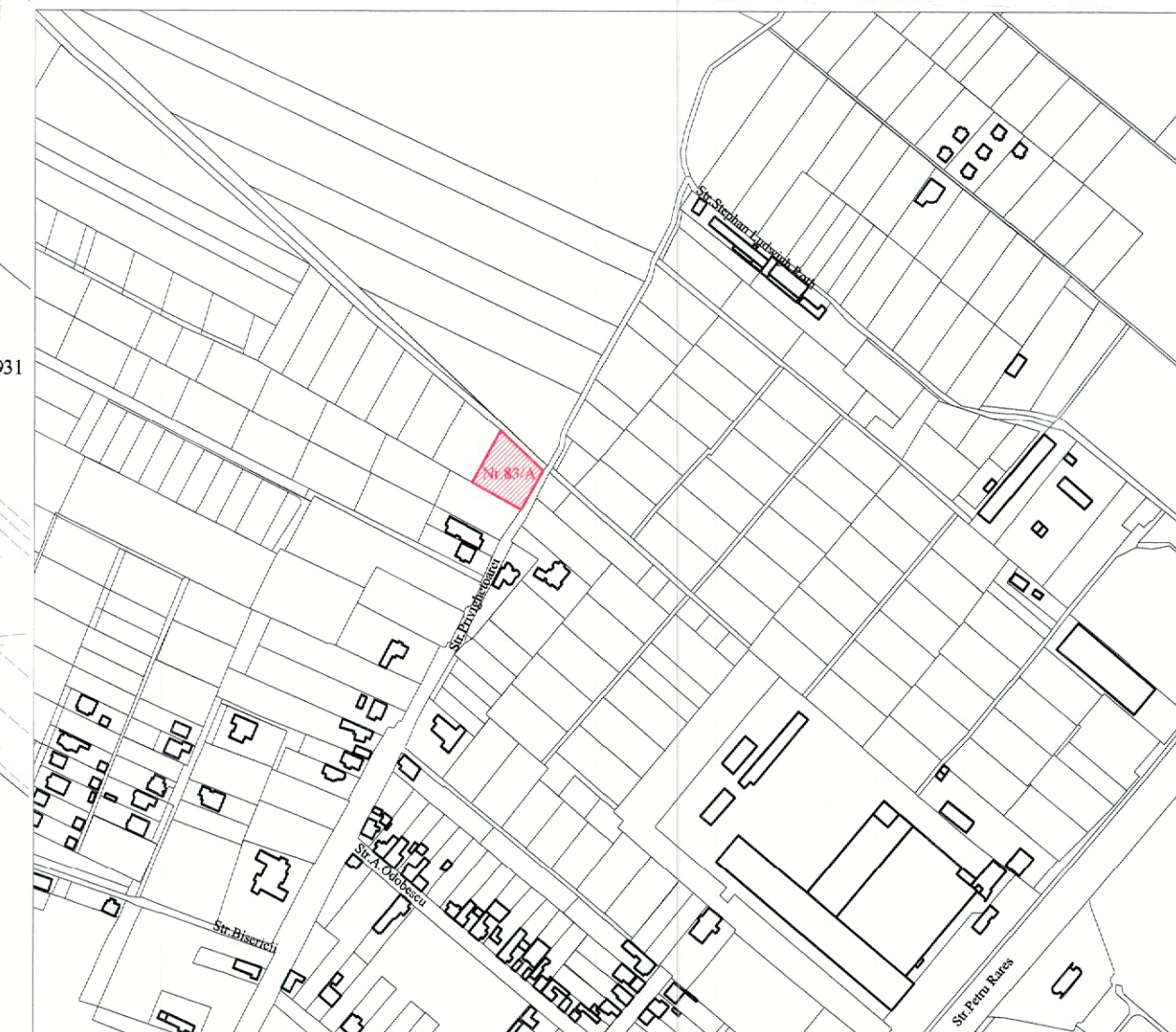
Scara 1 : 500

Nr.cad: 339930	Suprafata masurata(mp):	Adresa imobilului:
	1500	Arad, Str.Privighetoarei,nr.83/A,jud.Arad
Cartea funciara nr. 339930		U.A.T. : Arad

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din CF(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentiuni
339930	A	1500	-	Imobil neimprejmuit. Limita materializata cu tarusi de fier.
TOTAL:		1500	-	-
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni	
-	-	-	-	
TOTAL:		-	-	

Plan de incadrare in zona

Scara 1:5000



Parcela (Nr.83/A)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	529154.820	217418.679	31.866
2	529127.053	217403.044	40.328
3	529146.343	217367.629	42.350
4	529183.356	217388.209	41.746

S(Nr.83/A)=1500.01mp P=156.290m

Legenda

- Limita de proprietate
- Constructie
- Imprejmuire cu gard din plasa
- Linie electrica pe stalpi din beton
- Retea apa
- Camin canalizare
- Ilidrant
- Contor gaz
- Aeristre gaz
- Contor curent electric
- Rigola
- Camin Digi
- Cota teren natural

Certificat de autorizare ANCPI
seria RO-AR-F-0112 Categoria B

POPA HORATIU-SORIN

Semnat digital de POPA HORATIU-SORIN
DN: cn=RO, ou=Arad, c=RO, ou=POPA HORATIU-SORIN, cn=POPA HORATIU-SORIN, givenName=HORATIU-SORIN, serialNumber=200506245Pn52, name=POPA HORATIU-SORIN, cn=POPA HORATIU-SORIN
Data: 2025.03.12 13:49:39 +02'00'

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 751/data 04.04.2025

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
cererea 32174 din 13/03/2025(Nr. de înregistrare/data)
Viascu Ema-Carmen
Data: 2025.04.04 10:27:12 +03'00'

MENȚIUNI		ACTIUNEA	Semnături	EXECUTANT:
Sistem de protecție : STEREO 1970		Măsurat: Horatiu POPA		P.F.A. POPA HORATIU SORIN
Plan de referinta : M.Neagra 1975		Cartografiat: Horatiu POPA		
		Verificat: Horatiu POPA		BENEFICIAR:
				BUGLEA IUSTIN CONSTANTIN si BUGLEA GABRIELA DANIELA
				FORMAT
				LUCRAREA Plan topografic analogic si digital pentru P.U.Z.
				A2 Arad, Str.Privighetoarei ,nr.83/A,jud.Arad
				Sc. 1 : 500 August 2024
				Sc. 1 : 5000 plansa 1

Ca urmare a cererii adresate de către proprietarii BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN și BUGLEA GABRIELA-DANIELA, cu domiciliul în Jud. , Mun. Str. , înregistrată la cu nr. 85644/10.10.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 89440/24.10.2024, în conformitate cu prevederile Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 37..... din 25.11.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent - "CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ", amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Cartierul Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, Județul Arad, pe parcela identificată prin extras C.F. Nr. 339930 – Arad, cu o suprafață totală de 1.500,00 mp.

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

- Nord-est: drum de exploatare De 1797/105, identificat prin CF nr. 340100-Arad, respectiv de teren proprietate privată identificat prin CF nr. 339993-Arad.
- Sud-est: str. Privighetoarei, identificat prin CF nr. 340049-Arad, respectiv de terenuri identificate prin CF nr. 339877 proprietate a UAT Arad și 339898-Arad proprietate privată.
- Sud-vest: teren proprietate privată identificat prin CF nr. 339910-Arad.
- Nord-vest: teren proprietate privată identificat prin CF nr. 339949-Arad.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Conform C.F. Nr. 339930 – Arad, terenul este situat intravilan, are suprafața totală de 1.500,00 mp și este proprietatea privată a soților BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN și GABRIELA DANIELA, având categoria de folosință de teren arabil;

Parcela studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic, cu interdicție temporară de construire până la întocmire de PUZ sau PUD.

Funcțiunea principală propusă: LOCUIRE UNIFAMILIALĂ

3. Indicatori urbanistici:

- Regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M
- H maxim coamă = 12,00 m
- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,20
- Spațiu verde = minim 35%

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1228 din 31.07.2024.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 17.10.2024.

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

- Accesul auto/pietonal în incintă se va face din Str. Privighetoarei cu lățimea maximă de 3,50 m.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public și prevederilor Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

Cele specificate prin **Certificatul de urbanism nr. 1228 din 31.07.2024.**

-Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

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

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

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

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

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, 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. 1228 din 31.07.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 17.10.2024**.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Red./Verif./2ex/VT/IB

PMA -A5-12

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire casă P+M și garaj
- Amplasament - municipiul Arad, str.Privighetoarei nr.83/A
- Beneficiar: Buglea Iustin Constantin și Buglea Gabriela Daniela
- Proiectant – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh.RUR M.Șoima, proiect nr.264/2024

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.85644/10.10.2024 și completările depuse cu nr.89440/24.10.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 28.10.2024-06.11.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 28.10.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 17.10.2024.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

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

semnătura	Data
	21 NOV. 2024
	20.11.2024

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire casă P+M și garaj
- Amplasament - municipiul Arad, str.Privighetoarei nr.83/A
- Beneficiar: Buglea Iustin Constantin și Buglea Gabriela Daniela
- Proiectant – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh.RUR M.Șoima, proiect nr.264/2024

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:

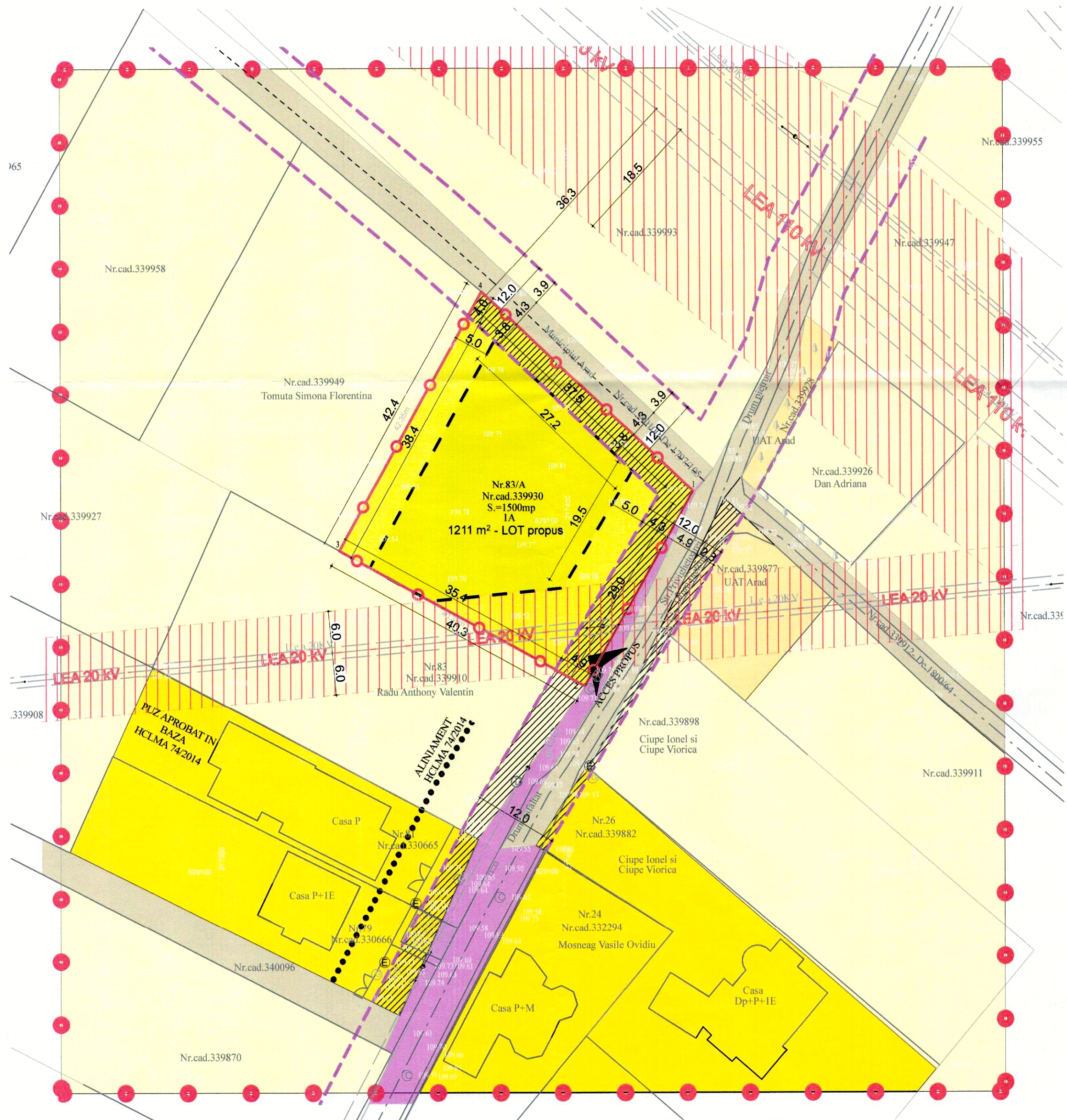
Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	28.10.2024-06.11.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

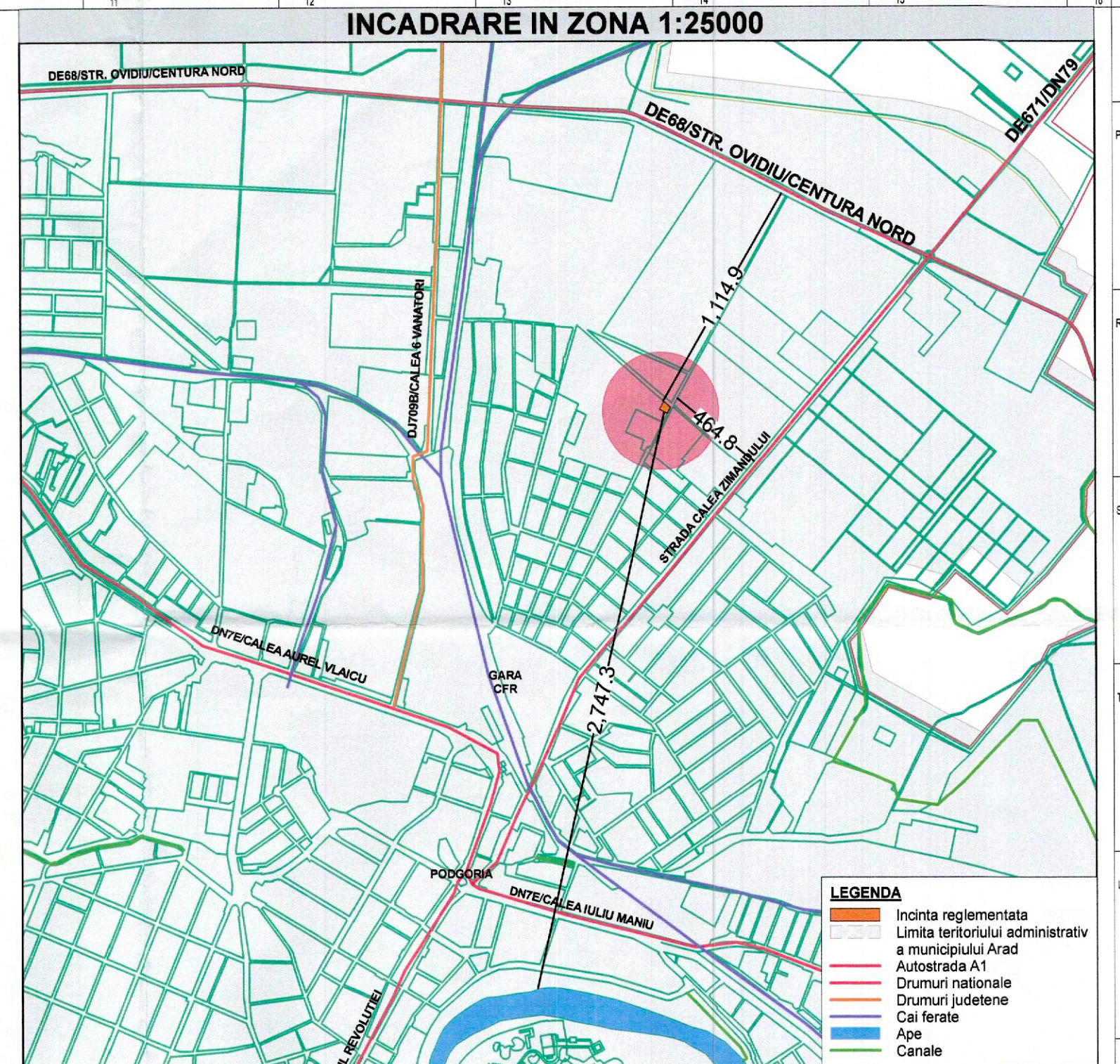
Elaborator



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII				
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	484	40.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	303	25.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	424	35.00
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPOS _{max}
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0.00	1.20
REGIM INALTIME _{max} = S/D + P + 1E + M		
H _{max} coama = 12 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei		



LEGENDA P.U.Z.	
LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR PROPUSE
	LIMITA PUZ-URI INVECINATE APROBATE
	CONTUR PROFIL STRADAL 12 M
	CONTUR ZONA EDIFICABILA

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - intravilan
	ARABIL - extravilan
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	ZONA EDIFICABILA LOCUINTA FAMILIALA
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
	DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
	REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE LEA 20KV - 6 m. din ax, LEA 110KV - 18.5m din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LEA 110 kV - LIMIE ELECTRICA AERIANA 110 kV - existenta
	LEA 20 kV - LIMIE ELECTRICA AERIANA 20 kV - existenta

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 55, MANBADA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/592511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

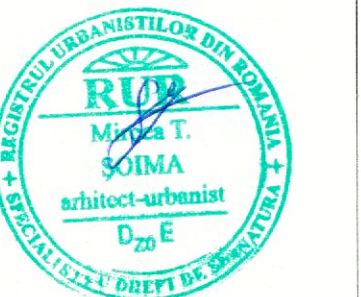
SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT: PUZ SI RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 338930- Arad, Jud. Arad

Proiect nr. 264 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A-02

2024

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 39 din 25.11.2024
Arhitect eaf





MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 16501/A5/03.04.2025

Spre știință,

S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Mun. Arad, B-dul Revoluției, Nr. 56, Mansardă, Jud. Arad

studiom.arad@yahoo.com

Către,

Domnul – Iustin-Constantin BUGLEA și Doamna – Gabriela-Daniela BUGLEA

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism** aferent – "**CONSTRUIRE CASĂ P+M ȘI GARAJ**", înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu Nr. 16501/24.02.2025, amplasament - Intravilanul Municipiului Arad, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. Nr. 339930 – Arad, cu suprafața de 1500 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor:

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 04.03.2025, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

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

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022;*

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

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

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

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

Cu stimă,

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma

semnătura /

Data
01 APR. 2025
28.03.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.16501/A5/03 APR. 2025

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Construire casă P+M și garaj

Amplasament: - municipiul Arad, Privighetoarei nr.83A, CF 339930 Arad

Beneficiar: Buglea Iustin Constantin și Buglea Gabriela Daniela

Proiectant: - SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh. RUR Șoima Mircea, proiect nr. 264/2024

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.16501/24.02.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 10.03.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 10.03.2025-24.03.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificați cu CF 339949, CF 339910, CF 339993, CF 339898, CF 339877, CF 339928, CF 339926, CF 340100, CF 339912, CF 340049 DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului identificat cu CF 339949 la data de 13.03.2025.

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Șoima

	Funcția	Nume prenume	Semnătură	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		1 APR. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		5.03.2025

Red. A.G./2ex

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 7606 din 28.04.2025

Ca urmare a notificării adresată de Buglea Gabriela Daniela, cu privire la proiectul de amenajare și construire a unei case P+M și garaj, în conformitate cu planul „Intocmire PUZ și RLU aferent „Construire casă P+M și garaj” în conformitate cu avizul de oportunitate, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Privighetoarei, 83/A, C.F. nr. 339930 Arad, jud Arad, - conform CU nr. 1228/31.07.2024, înregistrată la APM Arad cu nr. 1024/R/5294 din 20.03.2025, precum și a Decizie nr. 30/11.04.2025, 39/14.04.2025, 122/14.04.2025 emisă de Președintele ANMAP, în baza:

- H.G nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și H.G nr. 332 din 03.04.2025;
- HG nr. 311/ 03.04.2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr. 6226/02.04.2025 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus întocmire PUZ și RLU aferent “Construire casă P+M și garaj” în conformitate cu avizul de oportunitate, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Privighitoarei, nr. 83/A, C.F. nr. 339930 Arad, jud Arad, titular Buglea Gabriela Daniela, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Planul prevede reglementarea terenului în vederea construirii unui construcții de locuință unifamilială, amenajare acces carosabil, dotări tehnico edilitare, spații parcare/garare autovehicul, alei pietonate, împrejmuire proprietate, amenajare spații verzi; Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Arad, în nordul cartierului Grădiște, are o suprafața totală a terenului de 1500 mp categoria de folosință actuală a terenului fiind teren arabil în intravilan.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI

BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	1500	100.00	0	0.00
ARABIL ÎN INTRAVILAN				
LOCUINȚE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCȚII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFAȚA MINERALĂ (platforme exterioare beton, pavaj)	0	0.00	303	25.00
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFAȚA TEREN CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI	0	0.00	289	19.27

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE

Adresa: Arad, Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132

Telefon: +4 0257 280 996

e-mail: office@apmar.anpm.ro

website: http://apmar.anpm.ro

Pagină 1 din 6

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

INVECINATE				
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00

Regim de înălțime maxim admis al cladirilor S/D+P+1E+M, Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă impusă prin avizele solicitate conform Certificat de Urbanism nr. 1228/31.07.2024.

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

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt:

- Nord - Est: drum de exploatare De 1797/105, înscris în C.F. nr 340100 - Arad, urmat de teren proprietate privată înscris în C.F. nr. 339993 - Arad.
- Sud - Est: teren neântabulat, drum înscris în C.F. nr. 340049 - Arad - continuare a străzii Privighetorei, înscrisă în C.F. 340049 - Arad, urmat de terenuri proprietate privată înscrise în C.F 339877 și 339898 Arad.
- Sud - Vest: teren proprietate privată înscris în C.F. nr. 339910 - Arad.
- Nord - Vest: teren proprietate privată înscris în CF nr. 339949 - Arad.

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

Investiția va crea cadrul ca activitățile viitoare preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției și condițiile de funcționare să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. PUZ -ul nu prevede realizarea unor obiective în care să se desfășoare activități cu impact asupra mediului.

Funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 55, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023, destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 55 - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentarea cu apă: necesarul de apă potabilă se va propune prin extinderea rețelei de apă a mun. Arad;

Evacuare ape uzate: apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului Arad;

Canalizare pluvială: apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate;

Energia electrică: se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zonă;

Alimentarea cu energie termică: se propune încălzirea spațiului prin soluții locale-pompe de căldură si/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid.

Accesul se va realiza de pe strada Privighetorii.

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

Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse.

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

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

În cazul acestui plan/proiect, impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape:

- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;
- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) Natura cumulativă a efectelor

Pentru estimarea impactului cumulativ atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de funcționare a acestuia, au fost identificate proiecte similare aflate în derulare. Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.

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

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

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

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

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, categoria de folosință arabil în intravilan, pe o suprafață totală de teren de 1500 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Amplasamentul planului nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente.

Amplasamentul planului se află într-o zonă în contunută dezvoltare a zonelor de locuit;

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Terenul va fi ocupat parțial de suprafețe construite, urmând ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi, căilor de acces și platformelor de parcare împreună cu alei pietonale;

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

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

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației înregistrată la autoritatea de mediu, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;

- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;

Protecția calității apelor:

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

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

- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 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, cu încadrarea în limitele legale);

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

În perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli impermeabile către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;

Spații verzi

În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate de minim 20,00 %; Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, gazon, etc. 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.

Parcajele

Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme angajați/clienti, parcaje autovehicule de transport de tonaj redus și platforme de aprovizionare, conform cu specificul activității și prevederilor HG 525/1996.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - SR nr. 10009/2017 - Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant
- și a altor acte normative care reglementează acest tip de planuri/proiecte.**

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Dovada achitării tarifului corespunzător procedurii (MAN00000455 din 11.03.2025);
- Certificat de urbanism și anexă nr. 1228/31.07.2024 eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 39 din 25.11.2024 emis de Primăria municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare întocmit de SC Studio M Șoima SRL;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată în data de 20.03.2025;
- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative dată în data de 20.03.2025;
- Extras carte funciară nr. 339930 Arad emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Aviz favorabil emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Arad Poliția Municipiului Arad Biroul Rutier;
- Acord emis de către Compania de Apă Arad SA cu nr. 6874 din 24.03.2025;
- Contract de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 66924 din 30.08.2024 încheiat cu Compania de Apă Arad SA
- Acord favorabil pentru securitatea la incendiu nr. 1.122.456 din 19.03.2025 emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al județului Arad;
- Acord favorabil pentru protecție civilă nr. 1.122.457 din 19.03.2025 emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al județului Arad;
- Aviz de principiu nr. 214961685 din 13.03.2025 emis de către Delgaz Grid SA;
- Proces verbal nr. 6226/02.04.2024 (etapa încadrare în procedura de evaluare de mediu) întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- Anunțuri privind consultarea primei versiuni a planului și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în „Jurnalul Arădean” din 12.03.2025 și 17.03.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 03.04.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 04.04.2025.

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

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

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.

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

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

demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018. Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

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

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Aarii Protejate
semnează

Director executiv,
Claudiu

/ Șef Serviciu Avize, Acorduri și Autorizații
Bociort Claudiu

Întocmit,
Muntean Alexandru



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.22464/Z1/18.03.2025

Către,

BUGLEA GABRIELA DANIELA

Referitor la lucrarea ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT,,CONSTRUIRE CASĂ P+M ȘI GARAJ”IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE str. PRIVIGHETOAREI, nr.83/A, CF nr.339930 ARAD, beneficiar:BUGLEA IUSTIN – CONSTANTIN ȘI BUGLEA GABRIELA-DANIELA;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.22464/12.03.2025, vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;

3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentația **PUG**, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.1228 din 31.07.2024**;

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 Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

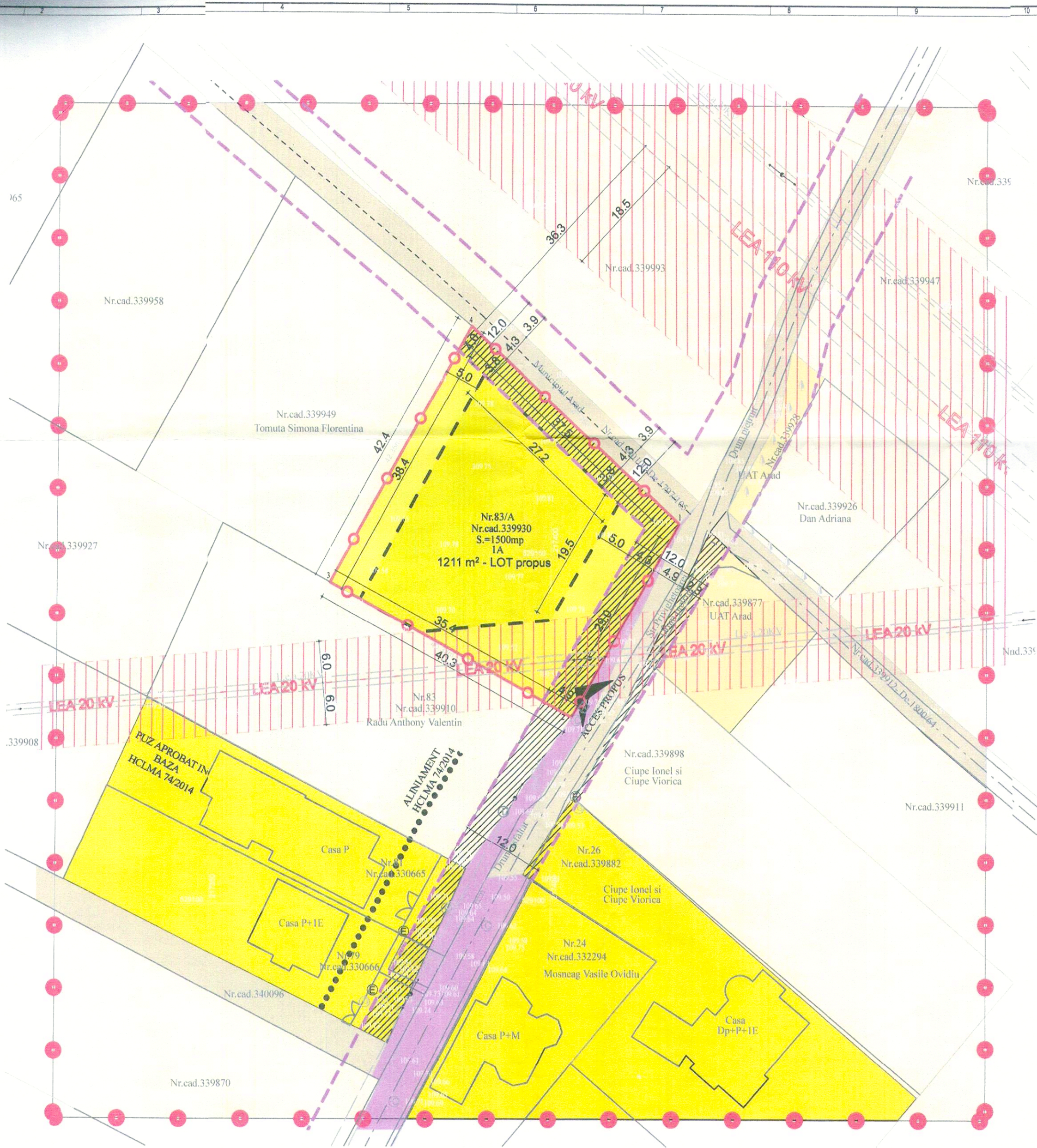
PREȘEDINTE,

~~Semnătura digitală de către:~~

Florea Liliana

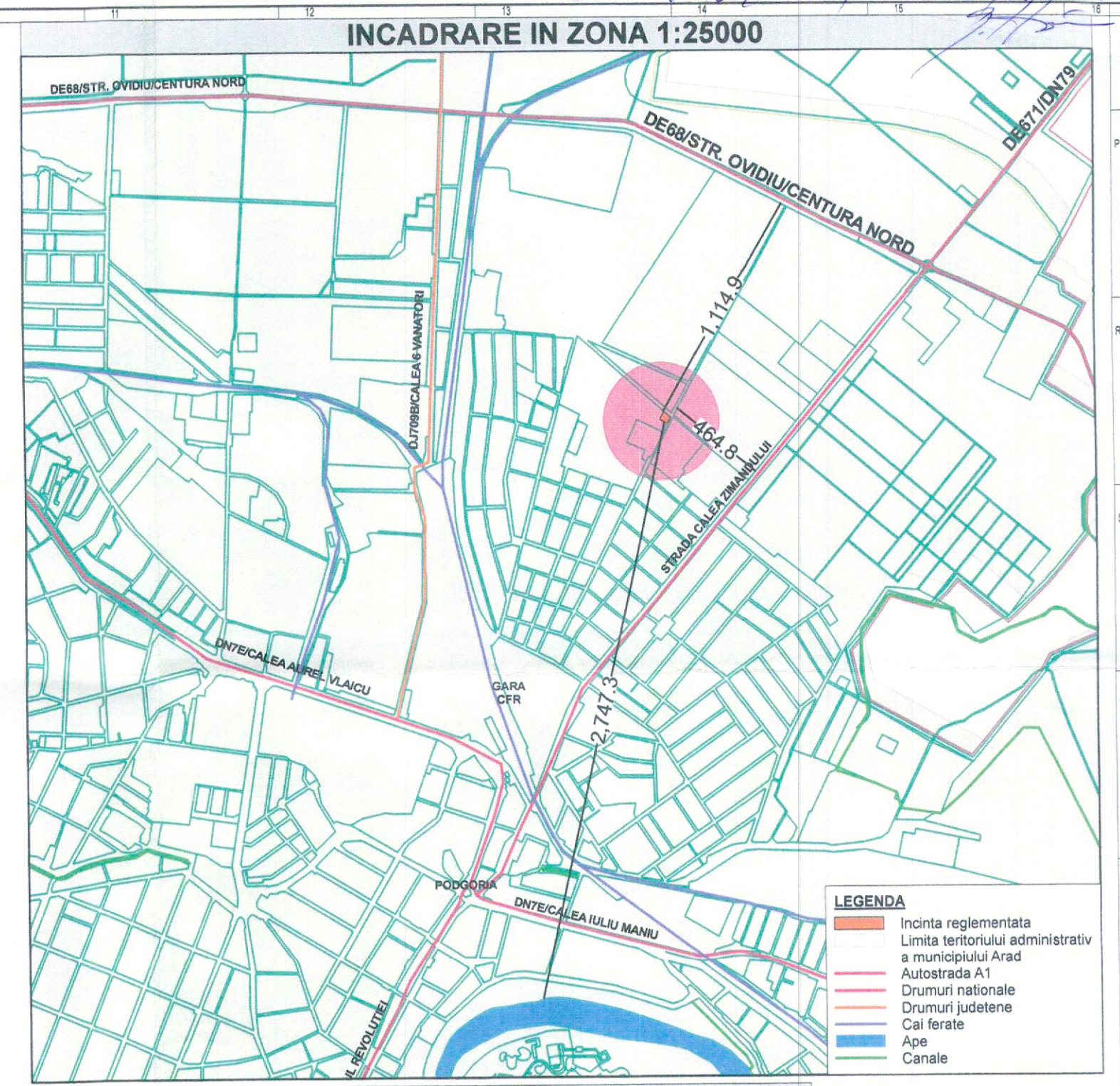
Data: 18.03.2025 14:01:29

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnăt digital de catre Adrian Barbes Data: 18.03.2025 10:52:22
George Stoian	membru	Semnăt digital de catre: George Stoian Data: 18.03.2025 10:50:58



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00
BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPOS _{max}
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME _{max} = S/D + P + 1E + M		
H _{max} coama = 12 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei		



LEGENDA P.U.Z.	
LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR PROPUSE
	LIMITA PUZ-URI INVECINATE APROBATE
	CONTUR PROFIL STRADAL 12 M
	CONTUR ZONA EDIFICABILA

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - intravilan
	ARABIL - extravilan
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	ZONA EDIFICABILA LOCUINTA FAMILIALA
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
	DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
	REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE LEA 20KV - 6 m. din ax, LEA 110KV - 18.5m din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LEA 110 KV - LIMIE ELECTRICA AERIANA 110 KV - existenta
	LEA 20 KV - LIMIE ELECTRICA AERIANA 20 KV - existenta

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESEANAT:	Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA	Proiect nr: 264 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A-02	





MUNICIPIUL ARAD

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

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.53968/Z1/ - 1. IUL. 2025

Către,

Domnul Buglea Iustin – Constantin

Doamna Buglea Gabriela- Daniela. mun. Arad

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru lucrarea „Întocmire PUZ și RLU aferent: „Construire Casă P+M și Gargaj”, în conformitate cu avizul de Oportunitate, la adresa, mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A.

În urma analizării documentației în ședința din data de 26.06.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației **a avizat** favorabil solicitarea.

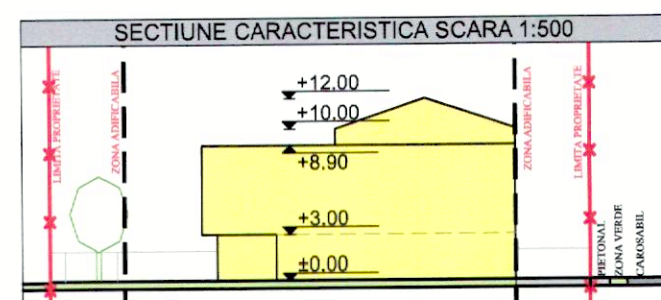
**PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VILAN**



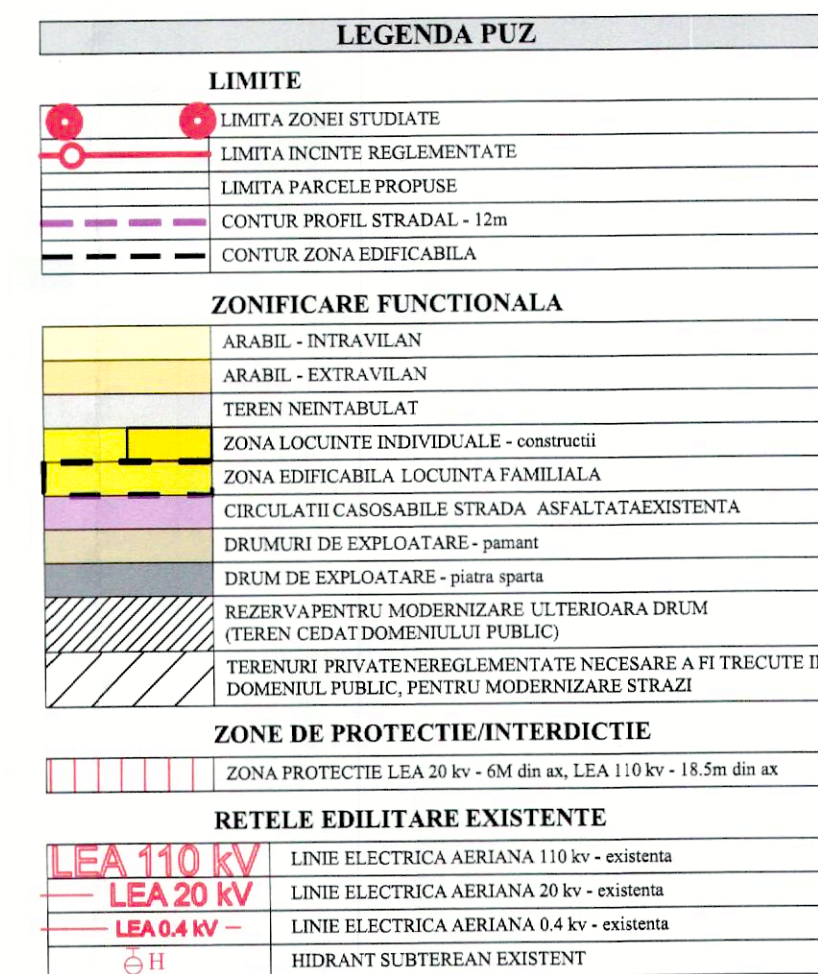
- 1 IUL. 2025

	Nume prenume	Funcția
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent
Întocmit:	George Stoian	Secretar
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar

Data
30 IUN. 2025
30. IUN. 2025
30.06.2025
30.06.2025



BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN INTRAVILAN	1500	100,00	0	0,00
LOCUINTE	0	0,00	1211	80,73
CONSTRUCTII	0	0,00	484	40,00
SUPRAFATA MINERALA	0	0,00	303	25,00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0,00	424	35,00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0,00	289	19,27
TOTAL	1500	100,00	1500	100,00



SUBUNITATI FUNCTIONALE	
Li	- locuinte individuale

Parcari conform HCLMA 187/2024:

- Pentru locuinte cu suprafata utila pana 120mp - minim 1 loc de parcare pe parcela
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120mp - minim 2 loc de parcare pe parcela



RA 04	BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA	Proiect nr: 264 / 2024
	DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
	mun. Arad, str. Privighitoarelor, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad	Format: A2:594x420
	REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA	A-02

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.289.831, din 13.03.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN/BUGLEA GABRIELA-DANIELA

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**Construire casă P+M și garaj**”, situată în mun. Arad, str.Privighetoarei, nr.83/A, jud.Arad, CF 339930 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1228, din 31.07.2024 eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform chitanței seria TS021, nr.100000455179, din data de 12.03.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comisar șef de

NICA ION

COMISAR ȘEF
ȚIGAN CCS

Î.ȘEFUL

Inspecto

BĂTR

BUROUL RUTIER

șef de poliție,

IRENȚIU

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



NESECRET
Nr. 1.122.457
din 19.03.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN
BUGLEA DANIELA-GABRIELA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.457 din 12.03.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” PUZ și RLU –CONSTRUIRE CASĂ P+M ȘI GARAJ” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada PRIVIGHETOAREI, numărul 83/A, CF 339930, 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.**

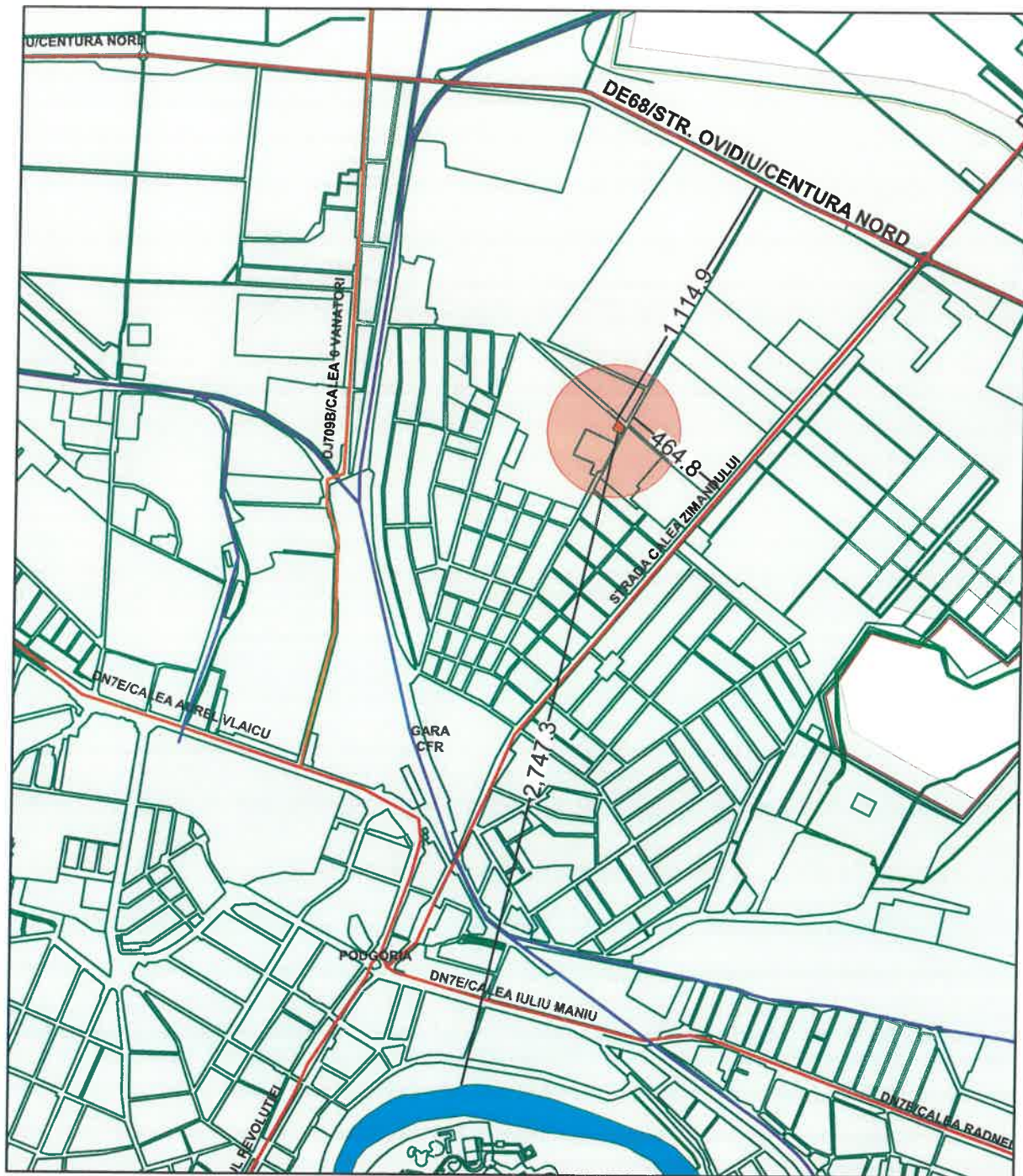
Cu stimă,

INSPECTOR GENERAL
Co'

CRISTIAN-NICOLAE GARBAL

19.03

COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE



LEGENDA

- Incinta reglementata
- Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
- Autostrada A1
- Drumuri nationale
- Drumuri judetene
- Cai ferate
- Ape
- Canale



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAH

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESENAT:	Arh. Mircea Soima

ARA
: 25000
2024

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad

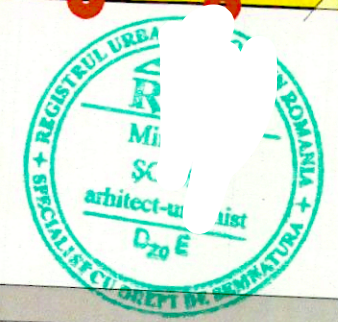
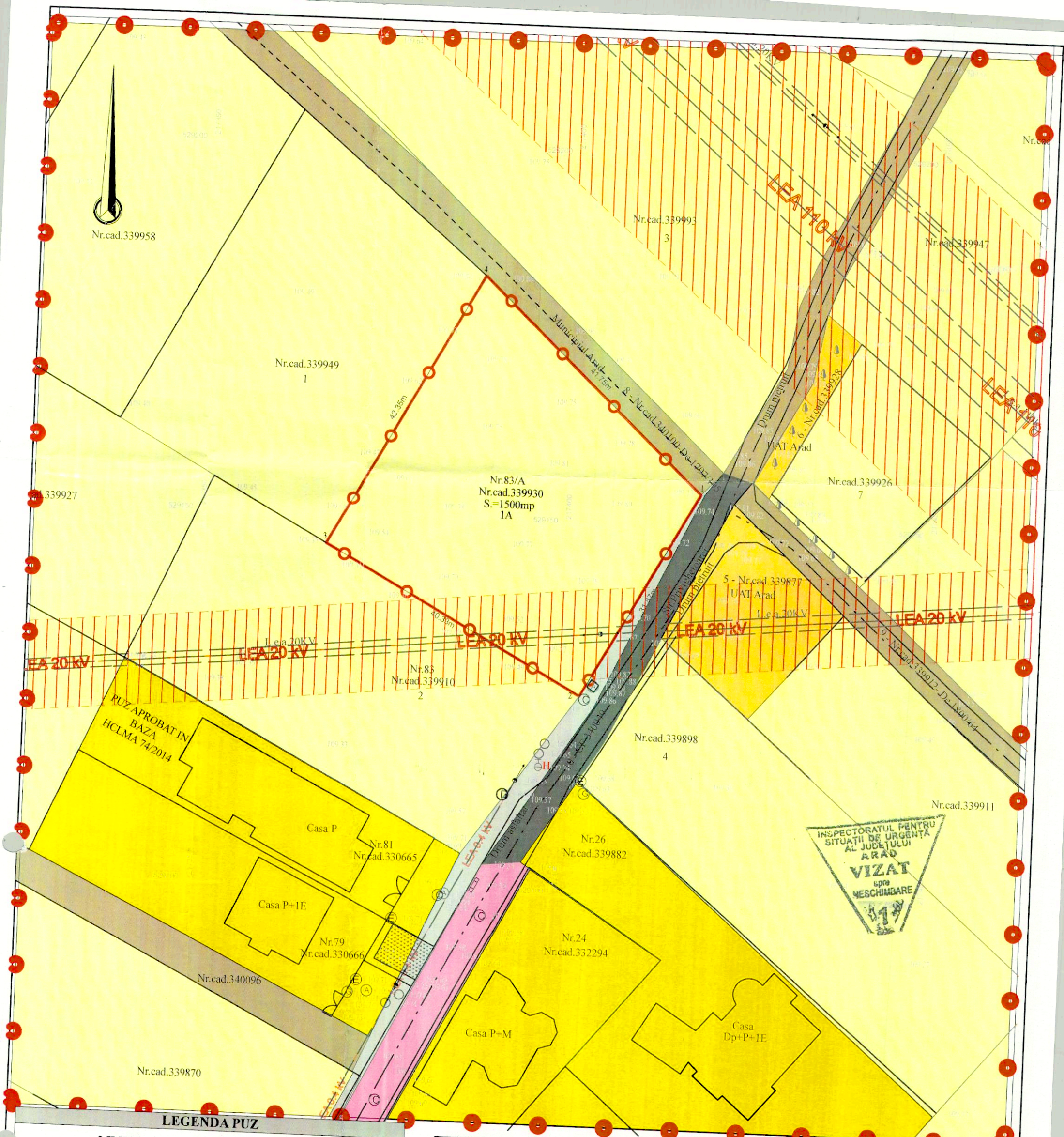
INCADARAREA IN ZONA

Proiect nr:
264 / 2024

Faza:
P.U.Z. + R.L.U.

Format:
A4: 210x297

A-00



LEGENDA PUZ

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE EXISTENTE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - INTRAVILAN
	ARABIL - EXTRAVILAN
	TEREN NEINTABULAT
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	STRAZI EXISTENTE - ASFALTATE
	DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
	DRUM DE EXPLOATARE - piatra sparta

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax

RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LINEIE ELECTRICE AERIANE 110 kv - existenta
	LINEIE ELECTRICE AERIANE 20 kv - existenta
	LINEIE ELECTRICE AERIANE 0.4 kv - existenta
	HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

Parcela (Nr. 83/A)			
Nr. Pct.	Coordonate pot. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	529154.820	217418.679	31.866
2	529127.053	217403.044	40.328
3	529146.343	217367.629	42.350
4	529183.356	217388.209	41.746
S(Nr. 83/A)=1500.01mp P=156.290m			

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA REALIZARII ACCESULUI	1. ACCESUL PRINCIPAL din De Inscris in CF nr. 340049-Arad - continuarea str. Privighetoarei
RETELE EDILITARE	1. NECESITATEA ASIGURARII RETELOR EDILITARE	2. ACCESUL SECUNDAR DIN DRUM DE EXPLOATARE De 1797/105, cad. 340100
		1. RACORDAREA LA REELELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA SI GAZE NATURALE EXISTENTE PE STR. PRIVIGHETOAREI CONFORM SOLUTIILOR DE BRANSAMENT DATE DE DISTRIBUTORI

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@GMAIL.COM

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima

PROIECTAT: Arh. Mircea Soima

DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad, Jud. Arad

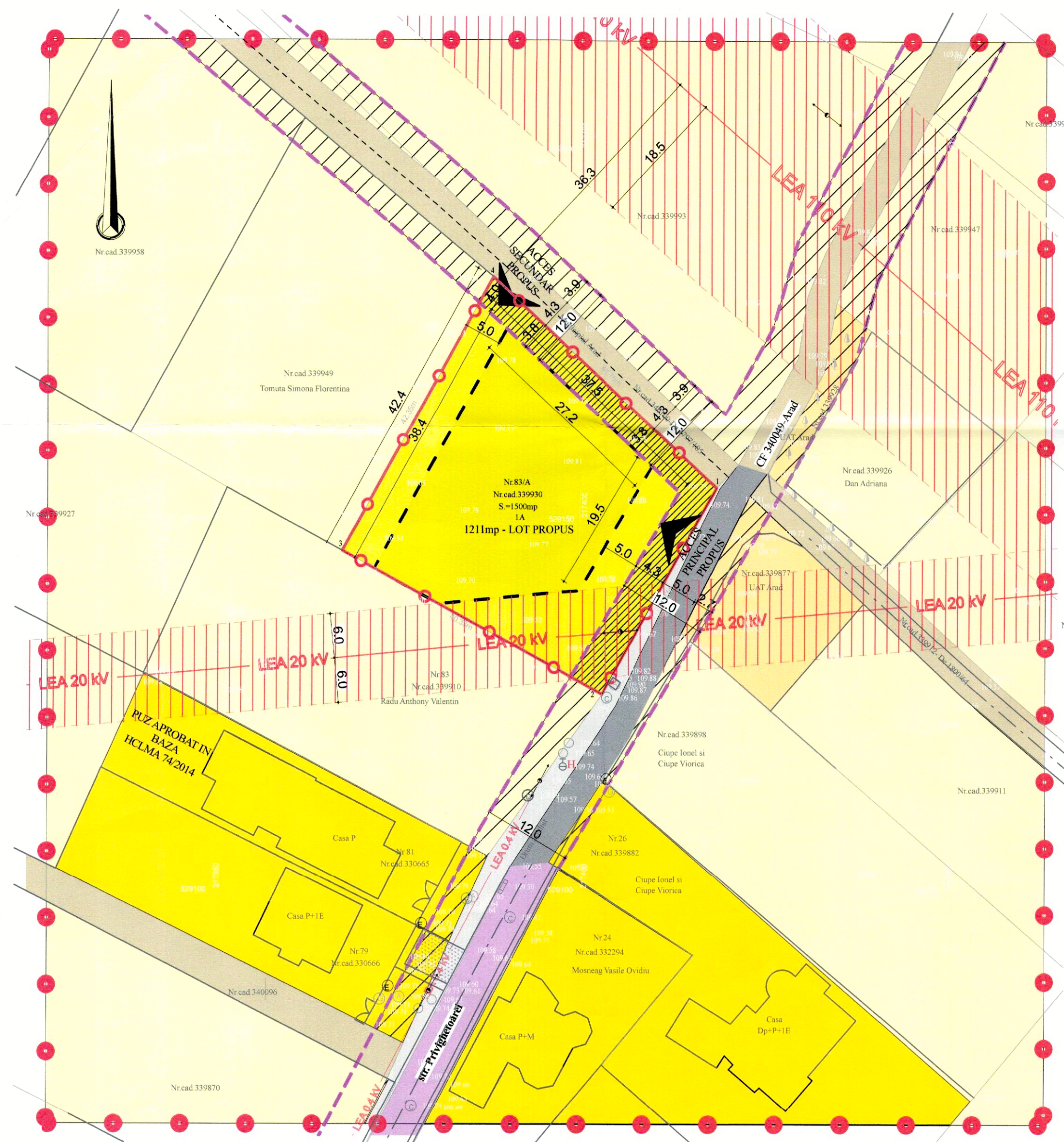
SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr: 264 / 2024

Faza: P.U.Z. + R.L.U.

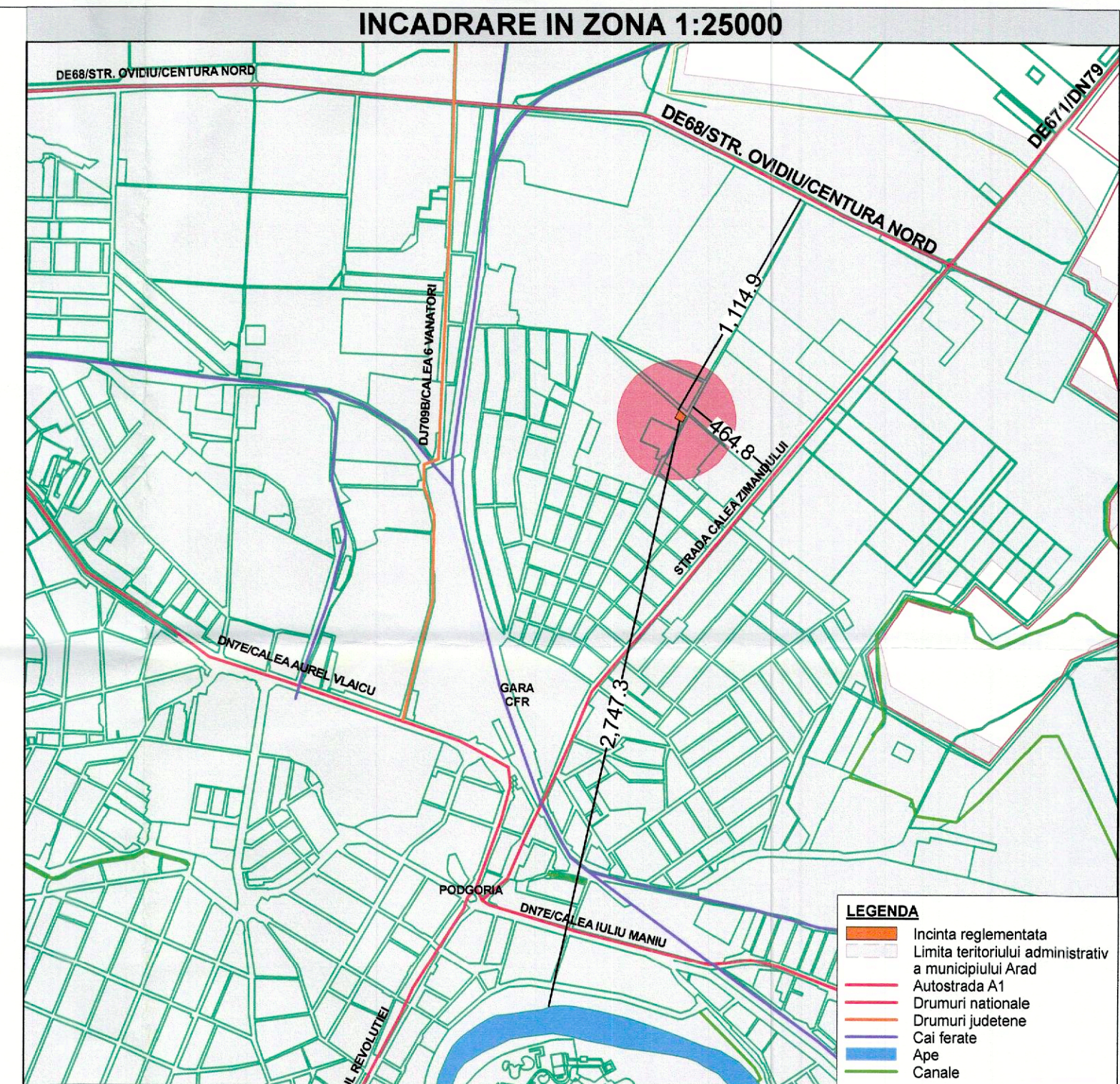
Format: A3:420/297

A-01



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00



LEGENDA PUZ	
LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIASTE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CONTUR PROFIL STRADAL - 12m
	CONTUR ZONA EDIFICABILA
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - INTRAVILAN
	ARABIL - EXTRAVILAN
	TEREN NEINTABULAT
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	ZONA EDIFICABILA LOCUINTA FAMILIALA
	CIRCULATII CASOSABILE STRADA ASFALTATA EXISTENTIA
	DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
	DRUM DE EXPLOATARE - piatra sparta
	REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)
	TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI
ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LEA 110 KV - LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv - existenta
	LEA 20 KV - LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv - existenta
	LEA 0.4 KV - LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv - existenta
	H - HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

LEGENDA		
	Incinta reglementata	
	Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad	
	Autostrada A1	
	Drumuri nationale	
	Drumuri judetene	
	Cai ferate	
	Ape	
	Canale	

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPOS _{max}
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0.00	1.20
REGIM INALTIME _{max} = S/D + P + 1E + M		
H _{max} coama = 12 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei		
SUBUNITATI FUNCTIONALE		
Li - locuinte individuale		

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35 %

Parcari conform HCLMA 187/2024:
- Pentru locuinte cu suprafata utila pana 120mp - minim 1 loc de parcare pe parcela
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120mp - minim 2 loc de parcare pe parcela

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA ARAJ, JUD. ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2018
TEL. 0724/692511 STUDIOARAJ

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
SCARA: 1:500
2024

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930-Arad, Jud. Arad
REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

Proiect nr: 264 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A2:594x420
A-02



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- CONTUR ZONA EDIFICABILA

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

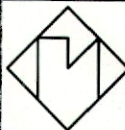
ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax

RETELE EDILITARE EXISTENTE

LEA 110 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv
LEA 20 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv
LEA 0.4 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv
GAZ	RETEA DE GAZE NATURALE
CM	RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
CP	RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
APA	RETEA DE ALIMENTARE CU APA
H	HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

RETELE EDILITARE PROPUSE

LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
CM	RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
APA	RETEA DE ALIMENTARE CU APA
GAZ	RETEA DE GAZE NATURALE



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA ARAD,
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@GMAIL.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESENAT:	Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad

REGLEMENTARI EDILITARE

Proiect nr: 264 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A3:420/297
A-03

SCARA
1:500
2024

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



NESECRET
Nr. 1.122.456
din 19.03.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN
BUGLEA DANIELA-GABRIELA

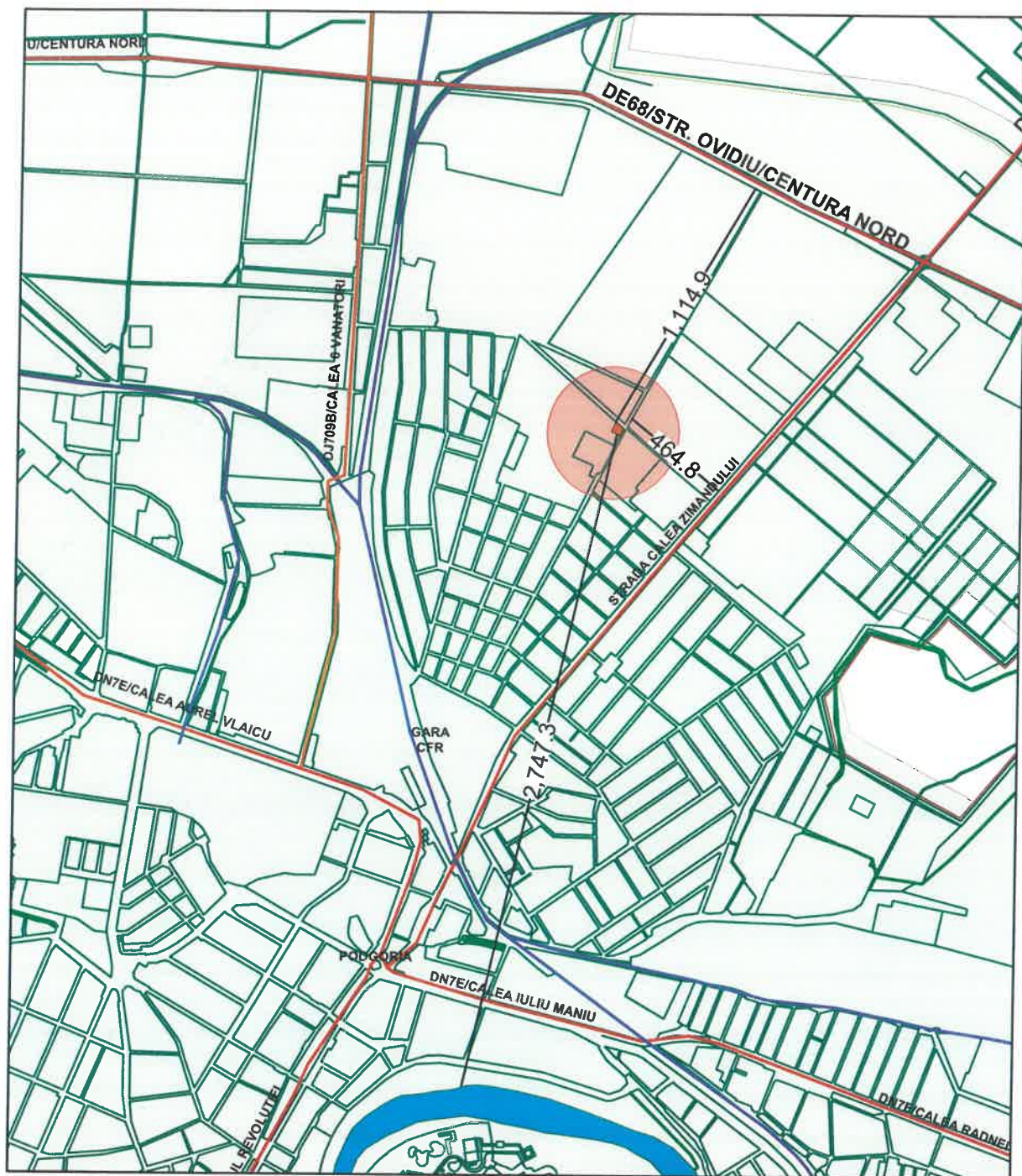
La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.456 din 12.03.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” PUZ și RLU – CONSTRUIRE CASĂ P+M ȘI GARAJ” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada PRIVIGHETOAREI, numărul 83/A, CF 339930, 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





LEGENDA

- Incinta reglementata
- Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
- Autostrada A1
- Drumuri nationale
- Drumuri judetene
- Cai ferate
- Ape
- Canale



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
DESENAT:	Arh. Mircea Soima

SCARA
1 : 25000
2024

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT:
PUZ SI RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad

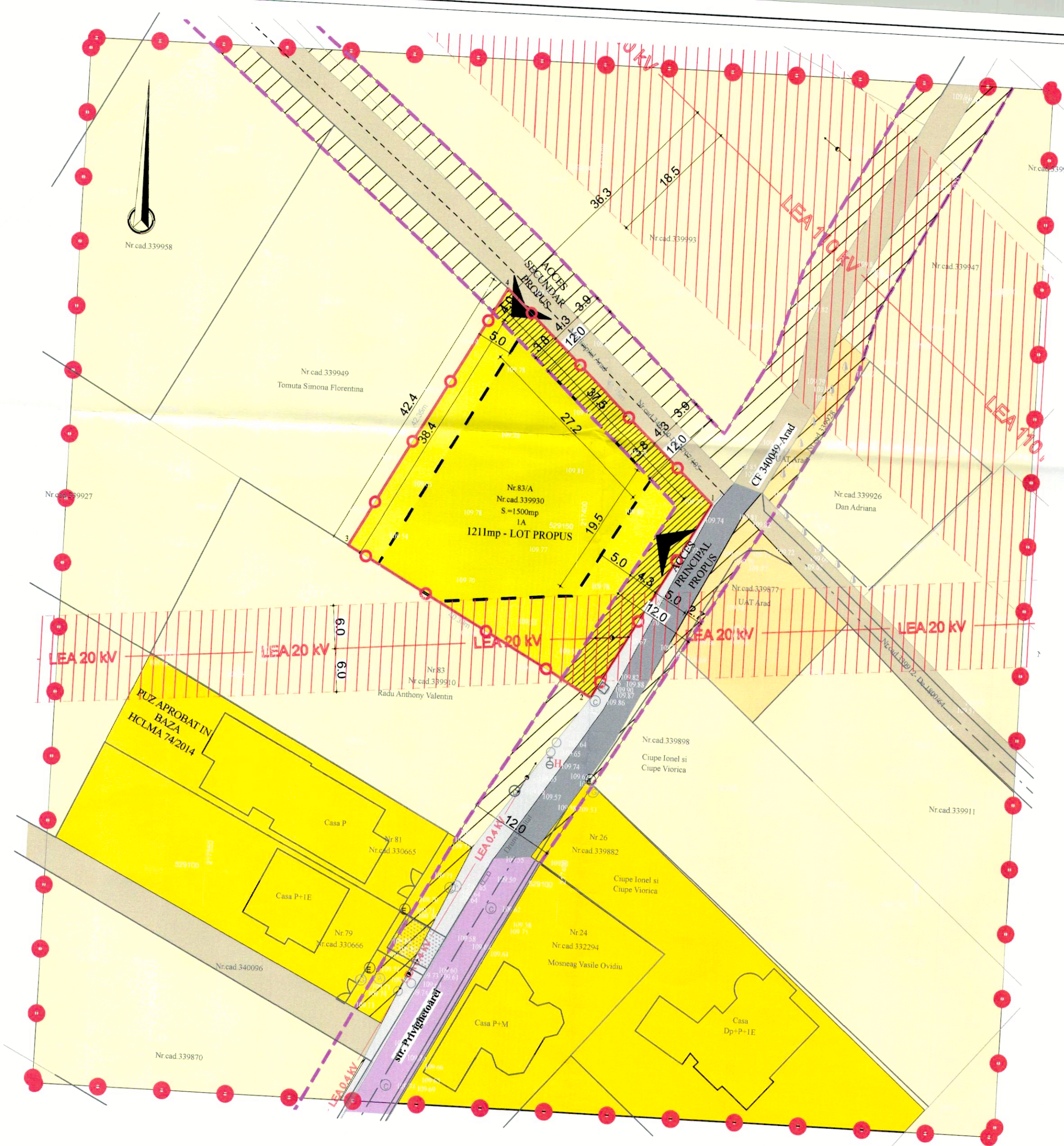
INCADARAREA IN ZONA

Proiect nr:
264 / 2024

Faza:
P.U.Z. + R.L.U.

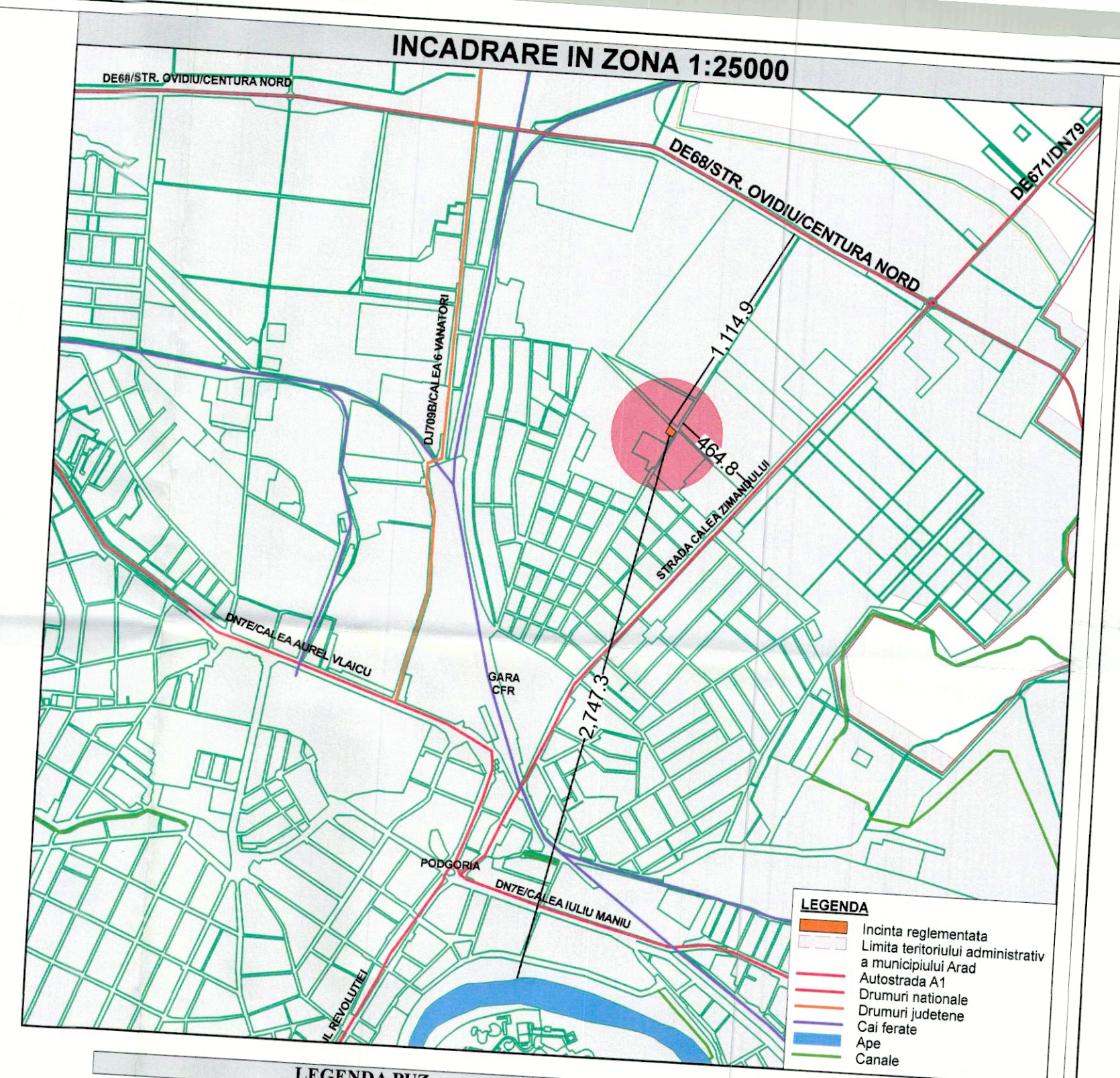
Format:
A4: 210x297

A-00



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
ARABIL INTRAVILAN	mp	%	mp	%
ARABIL EXTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	452	2.27	452	2.27
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	3317	16.69	4528	22.78
TOTAL	1832	9.22	2121	10.67

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
ARABIL INTRAVILAN	mp	%	mp	%
LOCUINTE	1500	100.00	0	0.00
CONSTRUCTII	0	0.00	1211	80.73
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	484	40.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	303	25.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	424	35.00
TOTAL	1500	100.00	289	19.27



LEGENDA PUZ	
LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CONTUR PROFIL STRADAL - 12m
	CONTUR ZONA EDIFICABILA

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - INTRAVILAN
	ARABIL - EXTRAVILAN
	TEREN NENTABULAT
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	ZONA EDIFICABILA LOCUINTA FAMILIALA
	CIRCULATII CASOSABILE STRADA ASFALTATA EXISTENTA
	DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
	DRUM DE EXPLOATARE - piatra sparta
	REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)
	TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax

RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LEA 110 KV LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv - existenta
	LEA 20 KV LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv - existenta
	LEA 0.4 KV LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv - existenta
	HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

LEGENDA		
	Incinta reglementata	
	Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad	
	Autostrada A1	
	Drumuri nationale	
	Drumuri judetene	
	Cai ferate	
	Ape	
	Canale	

SUBUNITATI FUNCTIONALE		
Li	- locuinte individuale	

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35 %

Parcari conform HCLMA 187/2024:
- Pentru locuinte cu suprafata utila pana 120mp - minim 1 loc de parcare pe parcela
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120mp - minim 2 loc de parcare pe parcela

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.SOIMA@YAHOO.COM

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoare, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad, Jud. Arad
REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE

Proiect nr:
264 / 2024

Faza:
PUZ + RLU

Format:
A2-594x420

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII URGENTE AL JUDETELUI ARAD
VIZAT
pentru VERIFICARE

REGISTRUL URBANISTILOR
4 T.
IMA
arhitect-urbanist
D20 E



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- CONTUR ZONA EDIFICABILA

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

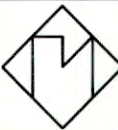
- ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax

RETELE EDILITARE EXISTENTE

LEA 110 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv
LEA 20 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv
LEA 0.4 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv
GAZ	RETEA DE GAZE NATURALE
CM	RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
CP	RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
APA	RETEA DE ALIMENTARE CU APA
SH	HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

RETELE EDILITARE PROPUSE

LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
CM	RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
APA	RETEA DE ALIMENTARE CU APA
GAZ	RETEA DE GAZE NATURALE



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.RO

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

SCARA
1:500
2024

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930- Arad , Jud. Arad

REGLEMENTARI EDILITARE

Proiect nr:
264 / 2024
Faza:
P.U.Z. + R.L.U.
Format:
A3:420/297
A-03





COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310175
CUI/CUII RO 1683483, ORC: 11991000110028
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 2504 0031 0051 5684 0001 - BCR



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

Nr. 6874 din 24.03.2025

Către,

Buglea Iustin-Constantin și Buglea Gabriela-Daniela

spre știință:

☐ SC STUDIO M SOIMA SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 6874 din 14.03.2025, prin care se solicită aviz de:

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

Întocmire PUZ și RLU aferent: "Construire casă P+M și garaj", în conformitate cu avizul de oportunitate.

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A

Beneficiar: **Buglea Iustin-Constantin și Buglea Gabriela-Daniela**

Adresa beneficiarului:

Certificat de Urbanism nr. 1228 din 31.07.2024, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

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

☐ Proiectant: SC STUDIO M SOIMA SRL

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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



Imprimat față-verso 1/2

acord (condiții, mențiuni, observații)
pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

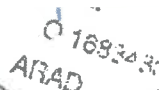
Întocmire PUZ și RLU aferent: Construire casă P+M și garaj, în conformitate cu avizul de oportunitate.

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Privighetoarei, nr. 83/A

Beneficiar: Buglea Iustin-Constantin și Buglea Gabriela-Daniela

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.



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

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

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

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

și conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

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

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

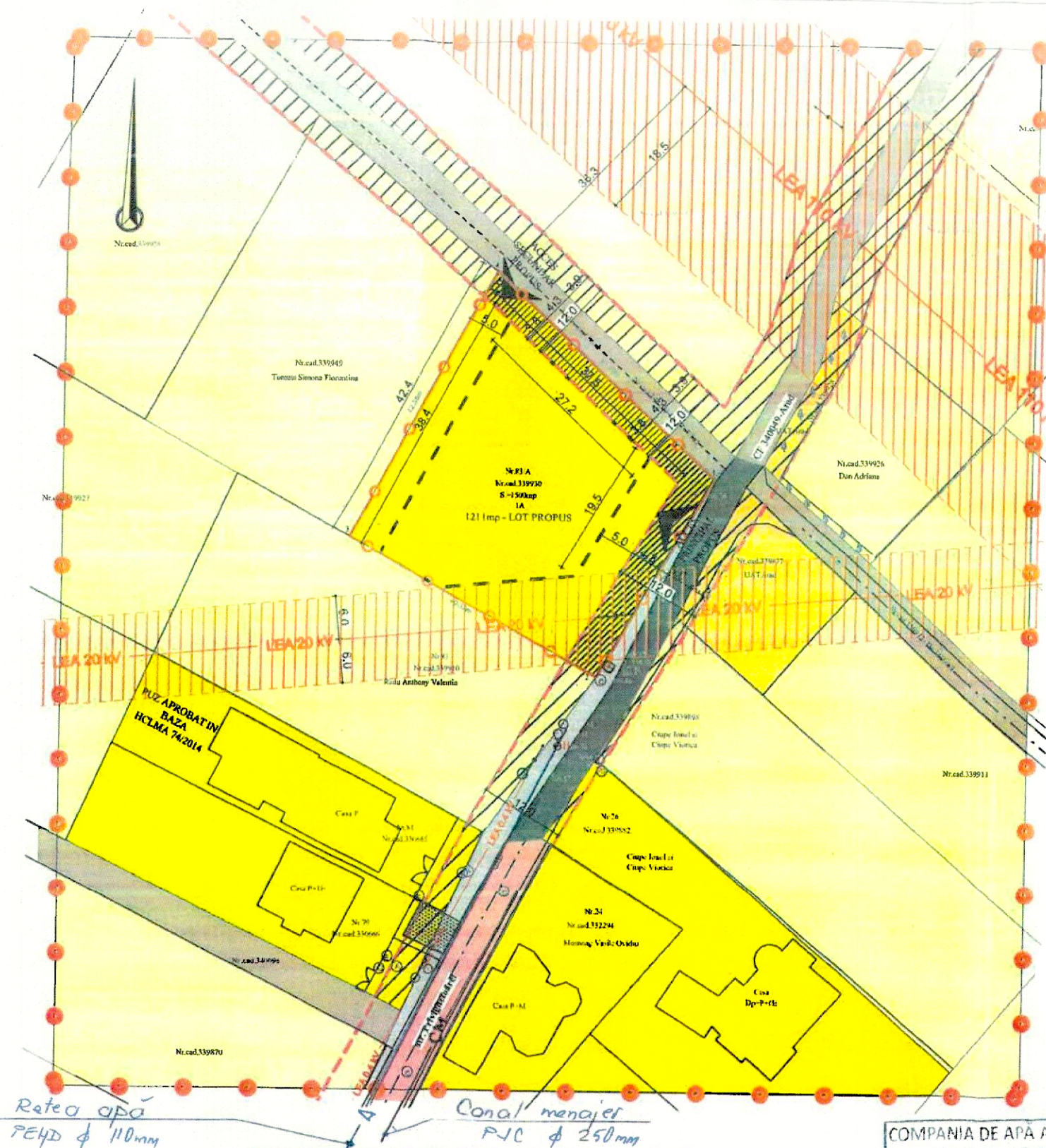
(*)2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

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

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

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

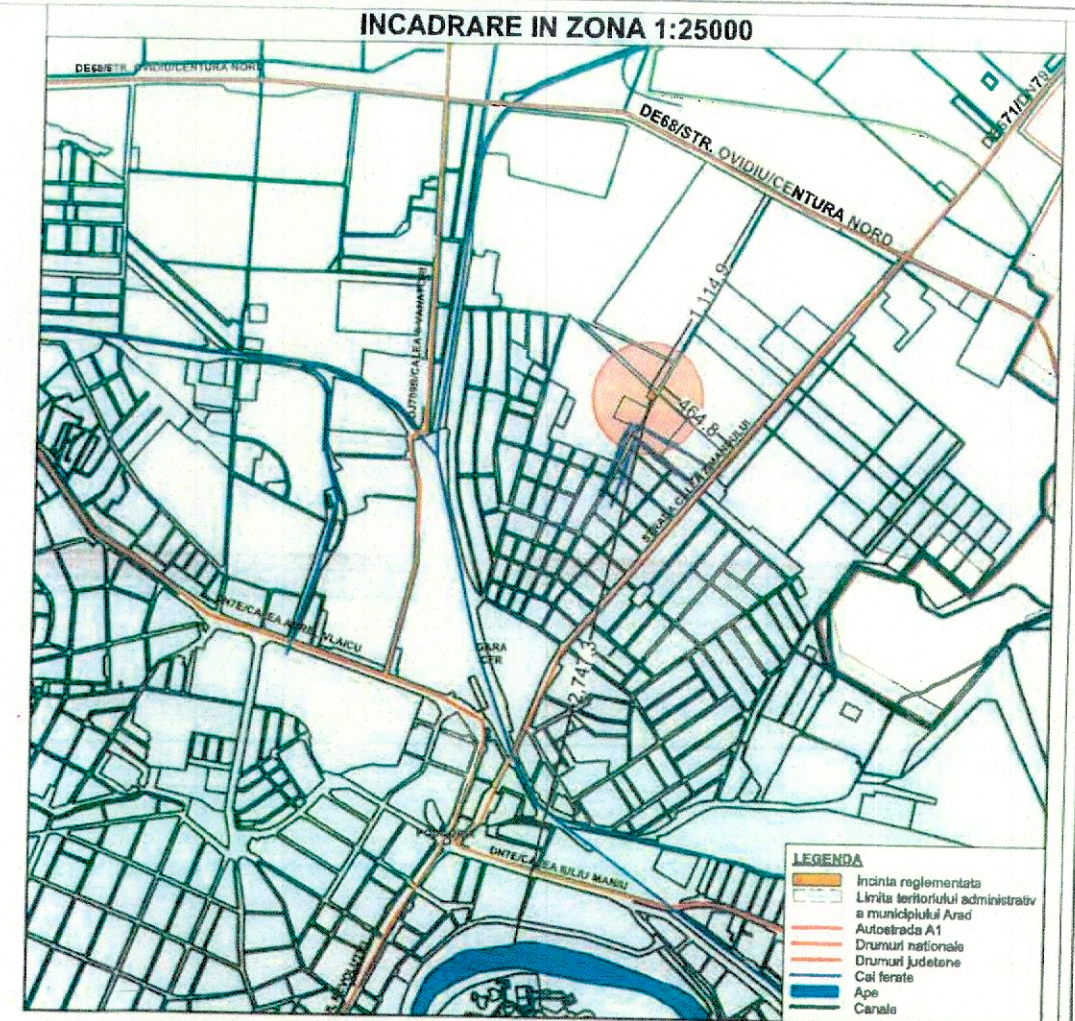
(*)5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la faza SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE / STRAZI / DRUMURI EXPLOATARE	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00

COMPANIA DE APA ARAD
DIRECTIA TEHNICA
SERVICIU TEHNIC
SECTIUNEA A



LEGENDA P.U.Z.	
LIMITE	
LIMITA ZONEI STUDIATE	
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA	
LIMITA PARCELE PROPUSE	
CONTUR PROFIL STRADAL - 12m	
CONTUR ZONA EDIFICABILA	
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
ARABIL - INTRAVILAN	
ARABIL - EXTRAVILAN	
TEREN NEINTABULAT	
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii	
ZONA EDIFICABIL A LOCUINTA FAMILIALA	
CIRCULATII CASOSABILE STRADA ASFALTATA/EXISTENTA	
DRUMURI DE EXPLOATARE - parcuri	
DRUM DE EXPLOATARE - piste sportive	
REZERVAFENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)	
TERENURI PRIVATE/NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI	
ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE	
ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6m din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax	
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
EA 110 KV	LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv - existenta
LEA 20 KV	LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv - existenta
LEA 0.4 KV	LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv - existenta
CH	HIUDRANT SUBTEREAN EXISTENT

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPUS _{max}
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0.00	1.20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M		
H max coama = 12 m.		
SPATIU VERZI - min. 35 % in terenul propus		
SUBUNITATI FUNCTIONALE		
LI - locuinte individuale		

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc Individuale 35 %

Parcari conform HCLMA 187/2024:
- Pentru locuinte cu suprafata utila pana 120mp - minim 1 loc de parcare pe parcela
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120mp - minim 2 loc de parcare pe parcela

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 50, MANASTRA, ARAD
TEL: 0754/552511 STUDIO.M.SOIMA@YANDEX.RU

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

SCARA 1:500
2024

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. SI RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

Proiect nr: 264 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A2:594x420
A-02

8966/23.05.2025

BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN, BUGLEA GABRIELA-DANIELA

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@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 casă P+M și garaj”, pe terenul situat în municipiul Arad, str. Privighetoarei nr.83/A, CF,NC 339930, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 3479,8 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 4513,6 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,85 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'11,81" latitudine N; 021°20'05,95" 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. 1228 din 31.07.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,85 m (109,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, 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



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

Nr. 26254106 din 24/04/2025

Catre

IUSTIN CONSTANTIN BUGLEA, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul . . . , s

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **26254106 / 12/03/2025**, pentru obiectivul **PUZ SI RLU-CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ , IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE** cu destinatia **PUZ SI RLU-CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ , IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Privighetorii**, nr. **83-A**, bl. - , et. - , ap. - , CF **339930**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT
Nr. 26254106 / 24/04/2025

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

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza **PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII**: 1. Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu-si indeplineste obligatiile si termenele asumate prin contractul de angajament nr. 314739/21.03.2025 anexat; 2. Pt. obtinerea **AVIZULUI DE AMPLASAMENT** in faza **PAC, DTAC**, se va anexa Hotararea de aprobare in faza **PUZ**, plan aprobat **PUZ (vizat)** si copie Aviz de amplasament(**PUZ**); 3. **IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT**; 4. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta **PT, LEA, LES** cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi; 5. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; 6. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 7. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al **LEA** ex. aflata sub tensiune, cf. cu **IPSSM - 01/2015**; 8. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul

extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 10. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 11. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 12. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 13. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; 14. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003; 15. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019; 16. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m; 17. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 18. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; 19. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 20. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 21. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 22. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00; 23. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 24. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **cf. ATR**, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la retea electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la retea electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1228 / 31/07/2024, respectiv pana la data de 31/07/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

Semnat de GHEORGHE
 STANA
 24/04/2025 la
 12:57:23 UTC

Verificat

-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 24/04/2025 la
12:37:54 UTC

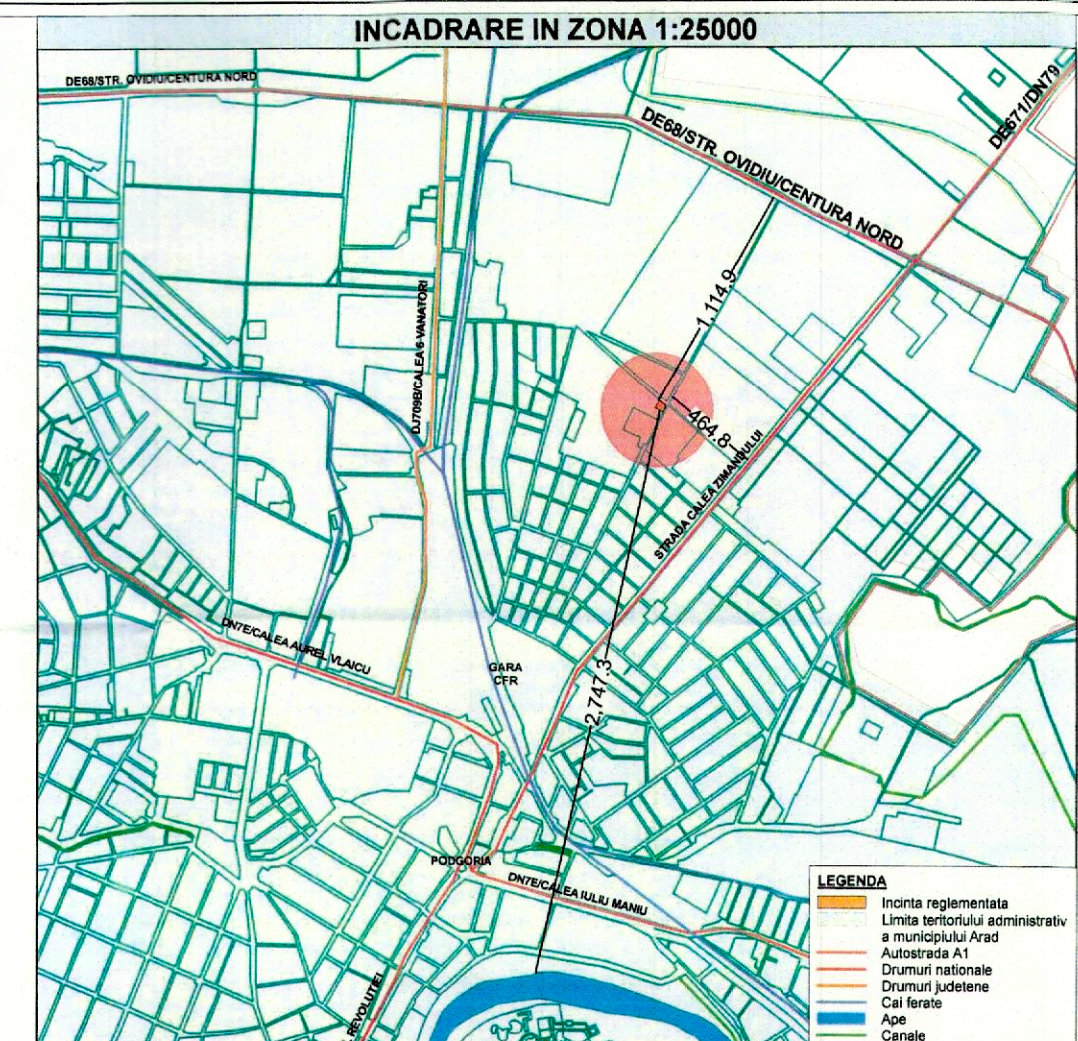
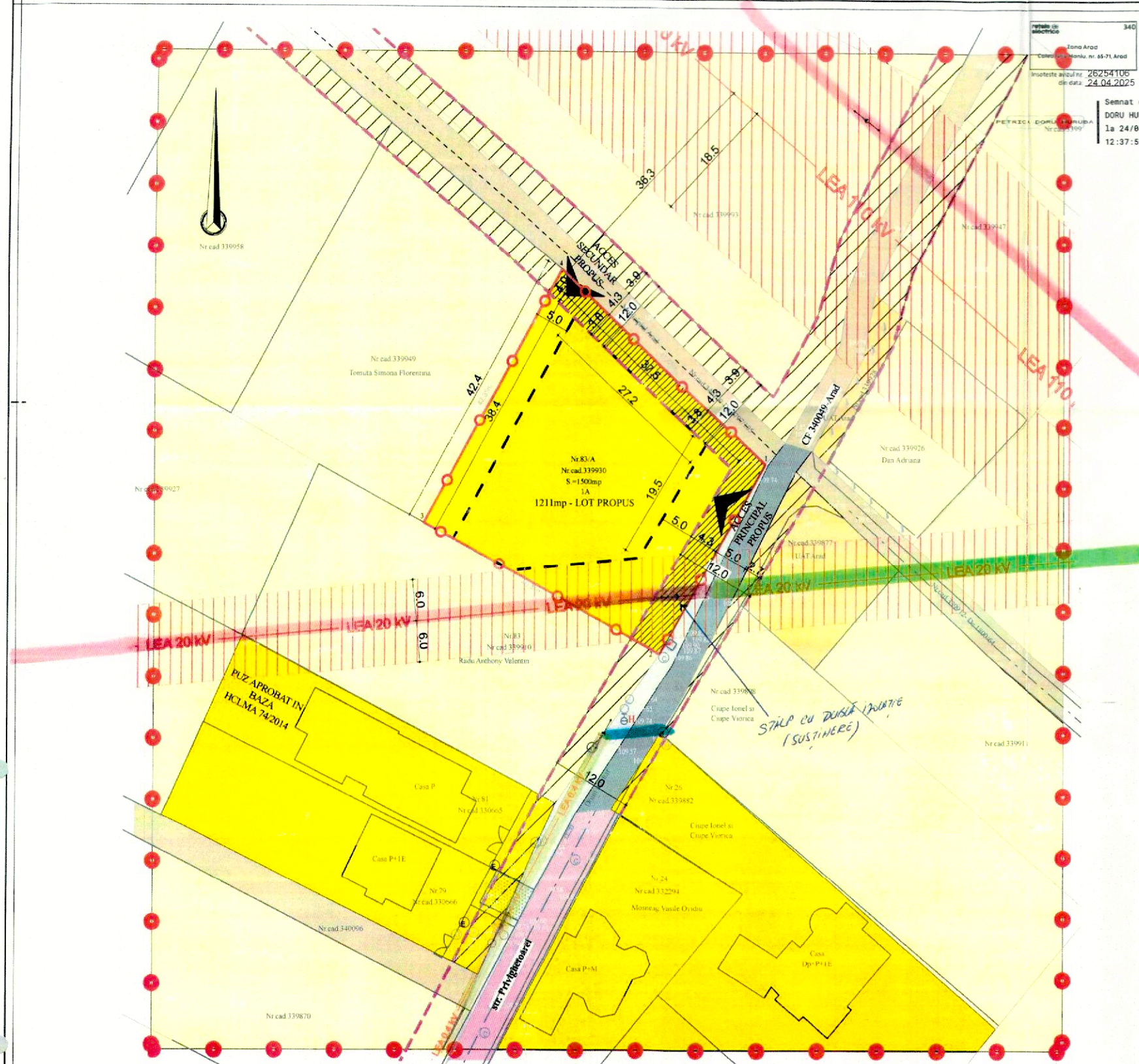
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

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

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

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



LEGENDA PUZ	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
	CONTUR PROFIL STRADAL - 12m
	CONTUR ZONA EDIFICABILA
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ARABIL - INTRAVILAN
	ARABIL - EXTRAVILAN
	TEREN NEINTARZIAT
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - constructii
	ZONA EDIFICABILA LOCUINTA FAMILIALA
	CIRCULATII CASOSABILE STRADA ASFALTATA EXISTENTA
	DRUMURI DE EXPLOATARE - pamant
	DRUM DE EXPLOATARE - piatra sparta
	REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM (TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)
	TERENURI PRIVATE NEREGLEMENTATE NECESARE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, PENTRU MODERNIZARE STRAZI
ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE LEA 20 kv - 6M din ax, LEA 110 kv - 18.5m din ax
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	LEA 110 KV - LINIE ELECTRICA AERIANA 110 kv - existenta
	LEA 20 KV - LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv - existenta
	LEA 0.4 KV - LINIE ELECTRICA AERIANA 0.4 kv - existenta
	HI - HIDRANT SUBTEREAN EXISTENT

Lm LOCUINTE INDIVIDUALE		
	EXISTENT	PROPOS _{max}
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME _{max} = S/D + P + 1E + M		
H _{max} coarne = 12 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei		
SUBUNITATI FUNCTIONALE		
Li - locuinte individuale		

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35 %

Parcari conform HCLMA 187/2024:
- Pentru locuinte cu suprafata utila pana 120mp - minim 1 loc de parcare pe parcela
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120mp - minim 2 loc de parcare pe parcela

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	100.00

- LEA 20 KV - DUSIA IACUTIE
- LEA 20 KV - SIMPLA REGLEMENTARE
- LEA 0.4 KV - 120M7
- LES 0.4 KV
PROX. 10MEL

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/892511 STUDIO.M.ARAD@GMAIL.COM

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
DENUMIRE PROIECT: PUZ SI RLU - CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
mun. Arad, str. Privighetoarelor, nr. 83/A, CF nr. 338930-Arad, Jud. Arad

Proiect nr. 264 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A2-594x420
A-02

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

Gabriela Daniela Buglea

AVIZ DE PRINCIPIU

214961685/13.03.2025

Stimate domnule/doamnă Gabriela Daniela Buglea,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214960638 din 12.03.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT, CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE** din Județul **ARAD**, **Strada: Privighetorii, Nr: 83A, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:339930**

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 13.03.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2025.03.13
12:19:22 +02'00'

Emitent,
Madalin-Nicolae Crisan

MADALIN
-NICOLAE
CRISAN

Digitally signed
by MADALIN-
NICOLAE CRISAN
Date: 2025.03.13
10:10:08 +02'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

0755036726
madalin-nicolae.crisan@delgaz-
grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

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



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

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214961685/13.03.2025

Madalin-Nicolae Crisan

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.I. 50589019; O.R.C. J2024024579009
Tel.: 0747-467049

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**Întocmire PUZ și RLU aferent: „Construire
casă P+M și garaj” în conformitate cu avizul
de oportunitate**

Arad, CF 339930, jud. Arad

NR. 37/2025

BENEFICIAR:

BUGLEA GABRIELA DANIELA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025



**Februarie
2025**

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

Întocmire PUZ și RLU aferent:
„Construire casă P+M și garaj” în
conformitate cu avizul de opinie

Arad, CF 339930, jud. A

NR. 37/2025

BENEFICIAR:

BUGLEA GABRIELA DANIELA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING. ADRIAN XPERIENCE

Februarie
2025

S.C. "XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 50589019; O.R.C. J2024024579009
Tel.: 0747-467049

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "XPERIENCE GEO TEHNIC" 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 casă P+M și garaj” în conformitate cu avizul de
oportunitate, Arad, CF 339930, 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

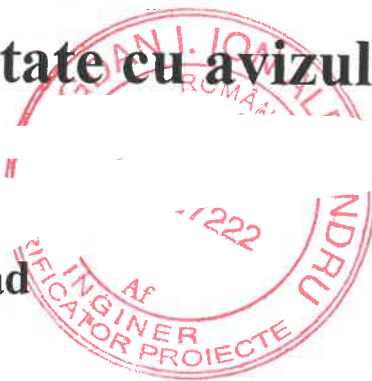
- | | |
|------------|---|
| 1. ANEXA 1 | Plan de situație cu amplasarea lucrărilor
geotehnice efectuate, fișă foraj
geotehnic. |
| 2. ANEXA 2 | Buletine de analiză privind
caracteristicile fizice și mecanice. |

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

Întocmire PUZ și RLU aferent: „Construire casă P+M și garaj” în conformitate cu avizul de oportunitate

Arad, CF 339930, jud. Arad



1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Întocmire PUZ și RLU aferent: „Construire casă P+M și garaj” în conformitate cu avizul de oportunitate” aferent amplasamentului „Arad, CF 339930, jud. Arad”.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea

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

- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

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

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad 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, CF 339930, jud. Arad.

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

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

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

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

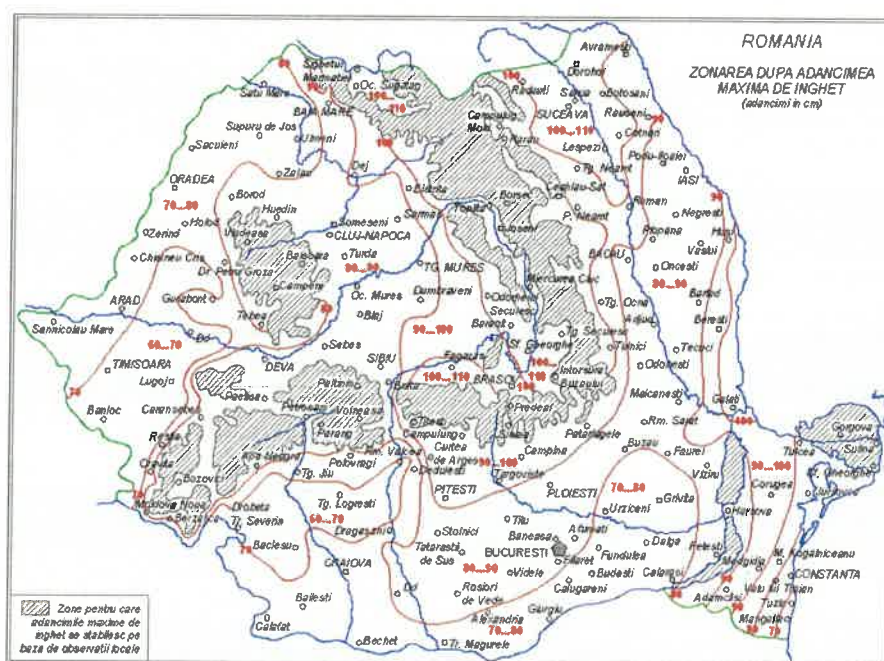
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Giurgeu, la 1350 m altitudine, de pe versantul sud-vestic al Muntelui Negru în apropierea Vârfului Fagului, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

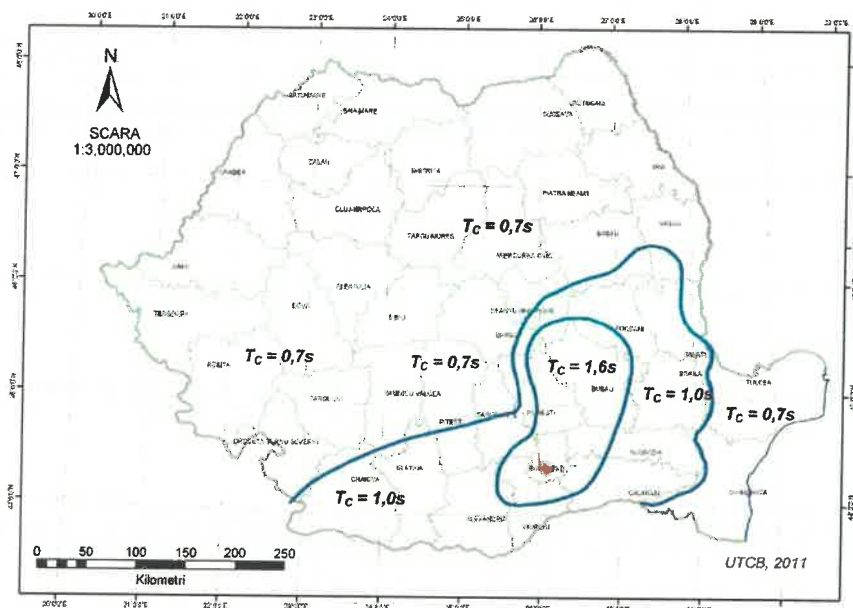


3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:



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

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

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

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

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

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;

- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

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

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

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

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

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-2,00 m – Argilă, maroniu gălbuie, tare;
- 2,00 m...-4,00 m – Argilă, gălbui cărămizie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

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

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,64$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 39,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 16,2 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 21,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,39$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 44 \text{ kN/m}^2$ |

5. APA SUBTERANĂ

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

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

Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

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

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

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,64$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 39,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 16,2 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 21,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_C = 1,39$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 16^\circ$ |

➤ Coeziune specifică

$$c = 44 \text{ kN/m}^2.$$

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

—

$$p_{\text{conv}} = 285,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

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

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

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

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

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

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

VERIFICAT A:

Dr. ing. BOGDAN ION



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

36643/04.02.2025
BOGDAN ION
ROMANIA

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af
STUDIUL GEOTEHNIC pentru
Întocmire PUZ și RLU aferent: „Construire casă P+M și garaj
oportunitate, Arad, CF 339930, jud. Arad
Faza PUZ+RLU

conformitate cu avizul de
INER
PROIECTE

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
- Beneficiar: BUGLEA GABRIELA DANIELA
- Amplasament: Arad, CF 339930, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 04.02.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

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

STUDIUL GEOTEHNIC

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

4. Observații și recomandări

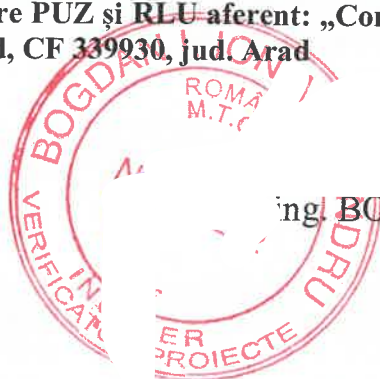
STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: **Întocmire PUZ și RLU aferent: „Construire casă P+M și garaj”** în conformitate cu avizul de oportunitate, Arad, CF 339930, jud. Arad

Am primit,
INVESTITOR

Ing. BOGDAN Ion Alex.



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI

Doamna / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDONEA cerintele esentiale: REZISTENTA SI STABILITATEA
 Cod numeric personal INGINER INFRASTRUCTURII DE FUNDARE A
CONSTRUCTIILOR SI MASIVELOR DE PAMANT
 (AF)

Comisia de examinare Nr. 15
 Director CRISTIAN PAUL STAMATADE
 Secretar BUXANDEA

ATESTAT

Pentru competenta: VERIFICATOR PROIECTE
 in domeniile: TOATE DOMENIILE (AF)

in specialitatea: —

Semnatura titularului

Data eliberarii: 26.04.2006

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

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

Prelungit 'a) până la	Prelungit valabilitatea până la <u>26.07.2021</u>	Prelungit valabilitatea până la <u>07.2026</u>
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

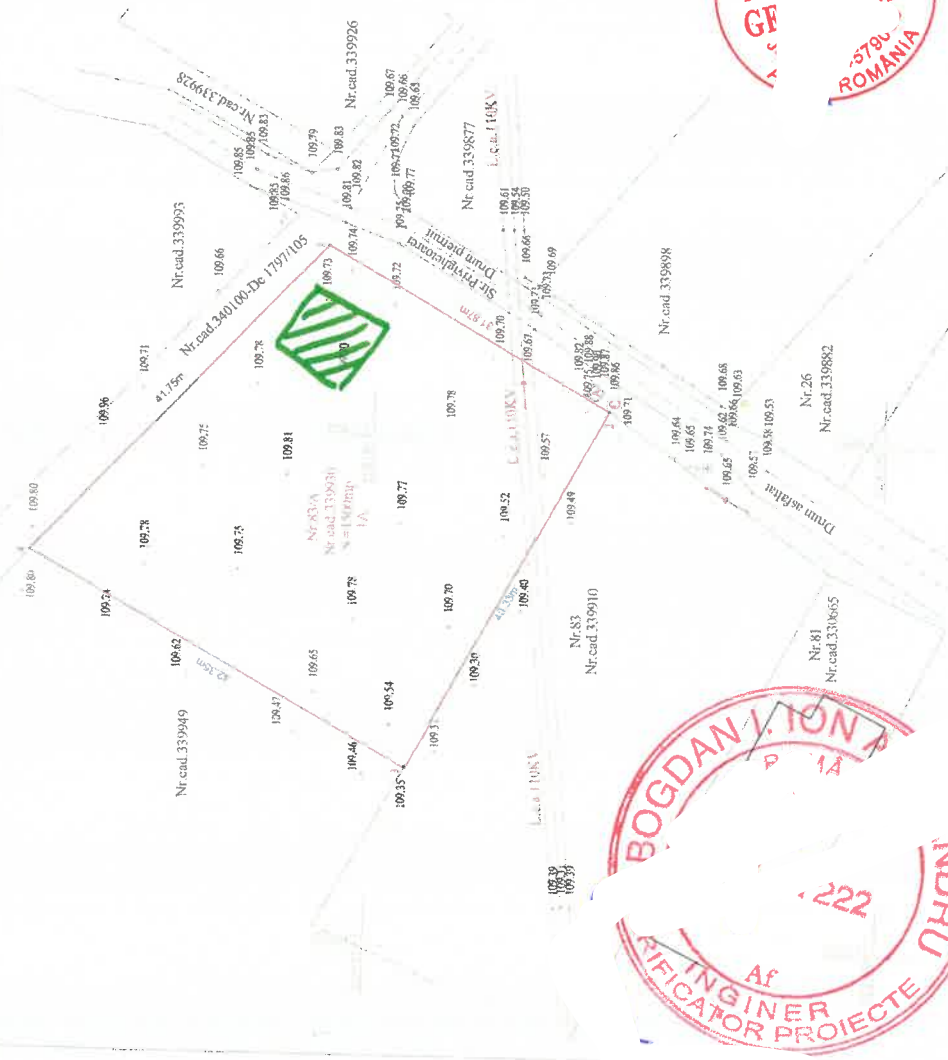
LEGITIMAȚIE

ANEXA 1

Plan topografic analogic si digital pentru L. I. A.C.

Scara 1:500

Nr.cad. 339930	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
Cartea funciara nr. 339930	1500	Arad, Str.Privighetoani,nr.83/A,Jud.Arad
		U.A.T. : Arad



A. Date referitoare la teren			
Suprafata din CF (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	
1500			
1500		Lumina unificata cu terenul de fier. terenul neimpozitat.	
TOTAL			

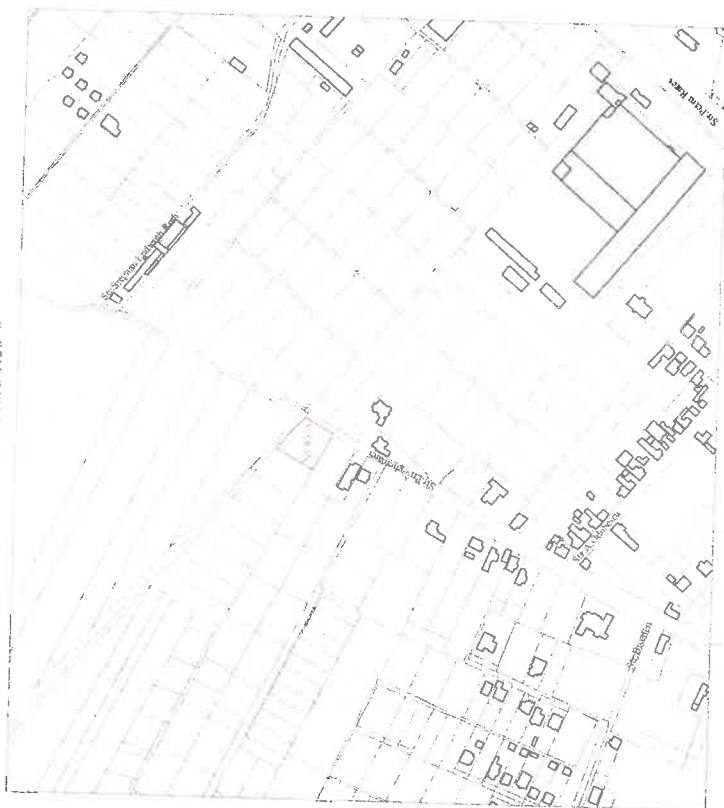
B. Date referitoare la constructii			
sol	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	

BOGDAN ION
INGINER
PROIECTANT

C.U.I. 51
XPP
GE
IC
ROMANIA

Plan de incadrare in zona

Scara 1:5000



Legenda			
Simbol	Descriere	Simbol	Descriere
[Symbol]	Limita de proprietate	[Symbol]	Construcție
[Symbol]	Imprejurare în gnd din plan	[Symbol]	Linie electrica pe stâlpi din beton
[Symbol]	Rețea apă	[Symbol]	Linie canalizare
[Symbol]	Urmări	[Symbol]	Capot gaz
[Symbol]	Stâlpi gaze	[Symbol]	Cota teren natural

PRIMAria MUNICIPIULUI ARAD
CERTIFICATUL DE
31 JUL 2014
1228



MENTIUNI	ACTIUNEA	SEMILAT	EVENIMENT
Sistem de proiectare: STEREO 1970	Măsurat:	Horatiu POPA	P.F.A. POPA HORATIU SORIN
Plan de referinta: M.N. v. 1973	Cartografiat:	Horatiu POPA	Loc. Arad, str. C. Romanilor, Bl. K2, Sc. A, Ap. 11, Jud. Arad
	Verificat:	Horatiu POPA	Tel. 0745 529098; e-mail: sorin_c2003@yahoo.com
			BUGLEA IUSTIN CONSTANTIN si BUGLEA GABRIELA DANIELA
			PLANUL DE INCADRARE Plan topografic analogic si digital pentru D.T.A.C.
			Arad, Str. Privighetoani, nr. 83/A, Jud. Arad
			Sc. 1:500
			Sc. 1:5000
			Iulie 2014
			planşa 1

Arad, CF 339930, jud. Arad

Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE
Executant foraj: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.

Început la : 23.01.2025
Terminat la : 23.01.2025

C.U.I. 50
 XPER
 GEOT
 S. R
 J2024022
 ARAD, R

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

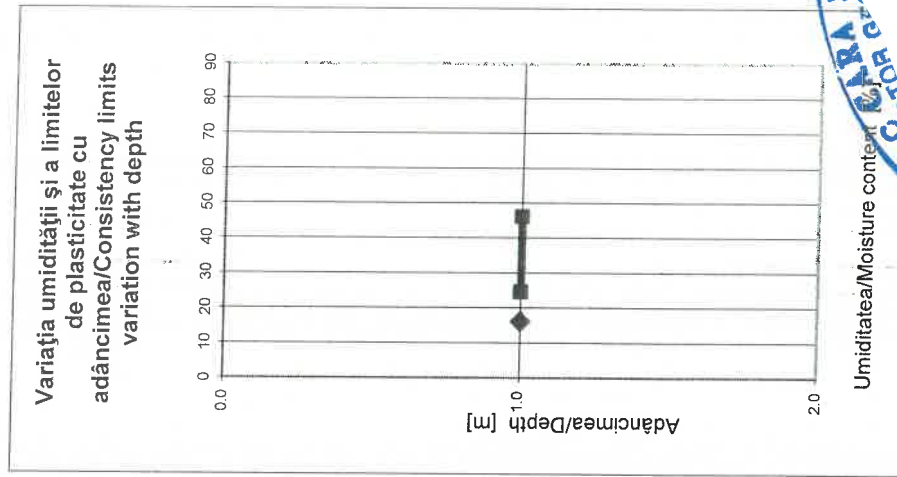
Arad, CF 339930
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 635 / ANALYSIS REPORT no. 635

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	m ₁	m ₂	m ₃	w
Depth	[g]	[g]	[g]	[%]

Pb 1	161.2	143.8	36.3	16.2
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela
Laborant: Corina DUMIT

PO-101-01.03/3



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

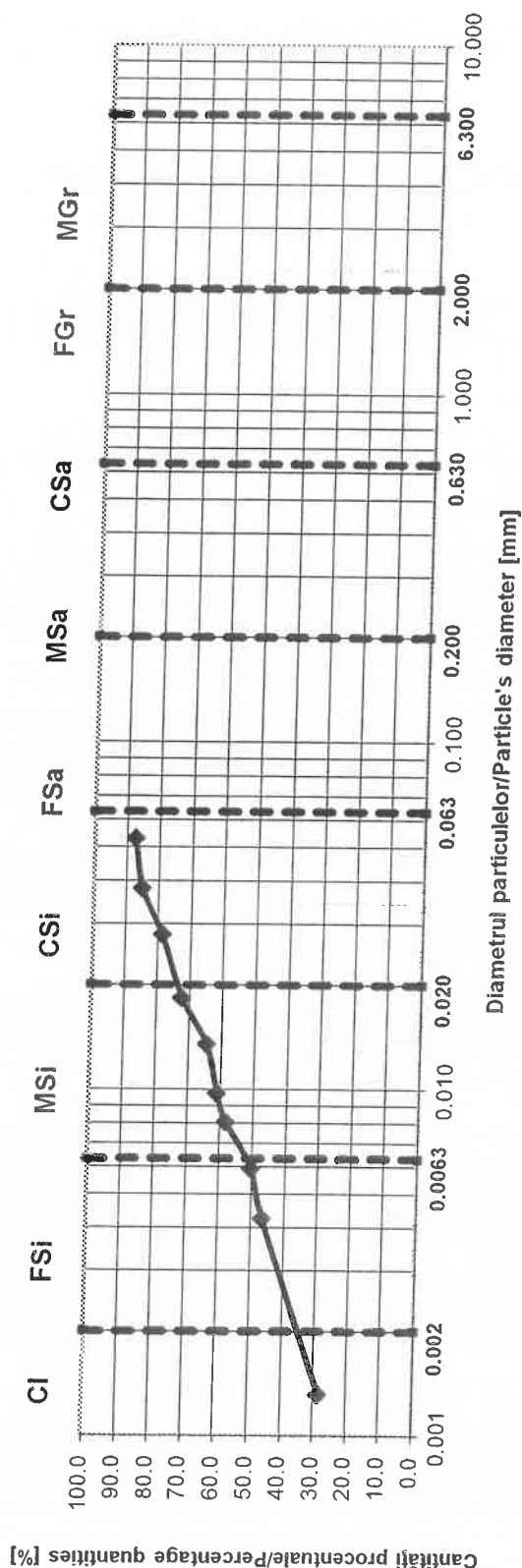
Arad, CF 339930
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 636

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	1.0265	26.5	27	0.19323	27.1932	0.09826	7.820	0.0529	87.4
1'	60	1.0258	25.8	26.3	0.19323	26.4932	0.09826	8.058	0.0380	85.1
2'	120	1.0238	23.8	24.3	0.19323	24.4932	0.09826	8.738	0.0280	78.8
5'	300	1.0218	21.8	22.3	0.19323	22.4932	0.09826	9.418	0.0184	72.4
10'	600	1.0194	19.4	19.9	0.19323	20.0932	0.09826	10.234	0.0135	64.7
20'	1200	1.0183	18.3	18.8	0.19323	18.9932	0.09826	10.608	0.0097	61.2
30'	1800	1.0174	17.4	17.9	0.19323	18.0932	0.09826	10.914	0.0081	58.3
60'	3600	1.0149	14.9	15.4	0.19323	15.5932	0.09826	11.764	0.0059	50.4
120'	7200	1.0138	13.8	14.3	0.19323	14.4932	0.09826	12.138	0.0043	46.9
1440'	86400	1.0081	8.1	8.6	0.19323	8.7932	0.09826	14.076	0.0013	28.7

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve

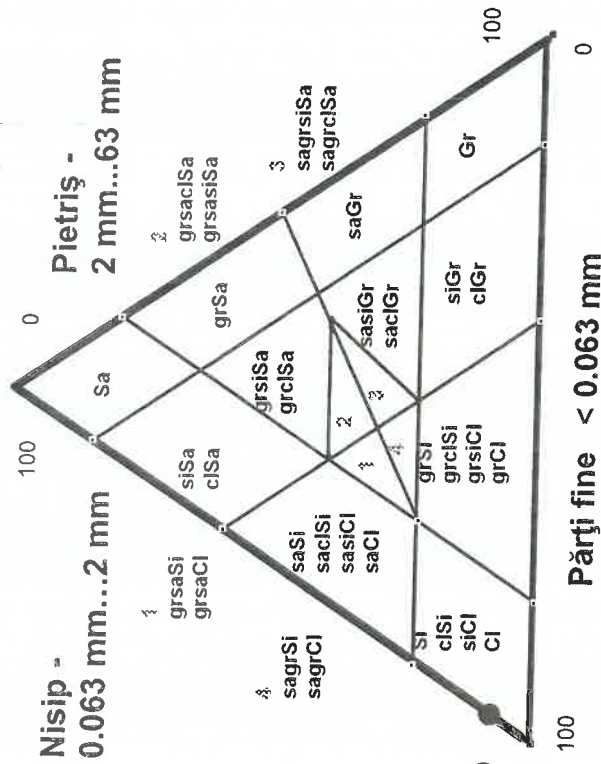


CI -	37 %
FSi -	15 %
MSi -	23 %
CSI -	17 %
FSa -	8 %
MSa -	0 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

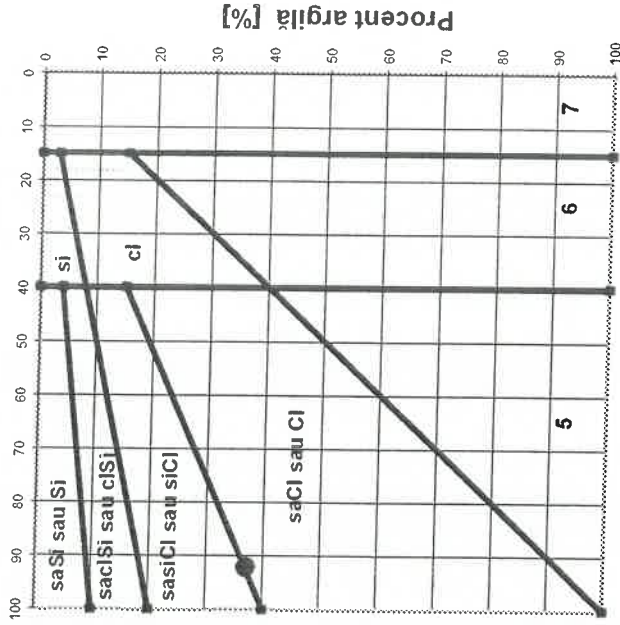
CI -	37 %	Pământuri fine
Si -	55 %	CI
Sa -	8 %	Si
Gr -	0 %	FSi
		MSi
		CSI
		Argilă
		Praf
		Praf fin
		Praf mijlociu
		Praf mare
		Sa
		FSa
		MSa
		CSa
		Gr
		FGr
		MGr
		CGr
		Pământuri grosiere
		Nisip
		Nisip fin
		Nisip mijlociu
		Nisip mare
		Pietriș
		Pietriș mic
		Pietriș mijlociu
		Pietriș mare
		Pământuri foarte grosiere
		Co
		Bo
		Lbo
		Bolovașiș
		Blocuri
		Blocuri mari
Total	100 %	

Arad, CF 339930
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



Părți fine d < 0.063 mm [%]



5

Pământuri fine (praf și argilă)

6

Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7

Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE

ARGILĂ / CLAY - CI

Șef laborator: Ing. Gabi
Laborant: Corina DUMIN

PO-101-01.07/13





S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

Arad, CF 339930
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 637 / 2101/08

DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

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

	U.M.	1	2	3
m 1	g	28.4	29.8	30.4
m 2	g	23.9	24.5	24.6
m 3	g	13.2	13.3	13.6
w	%	42.1	47.3	52.7
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	23.0	10.0

m 1	U.M.	1
m 2	g	32.8
m 3	g	29.9
W _P	%	18.1
	%	24.6

W_P = 24.6 %

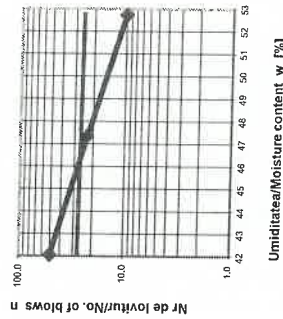
m 1	U.M.	1
m 2	g	161.2
m 3	g	143.8
w	%	36.3
	%	16.2

w = 16.2 %

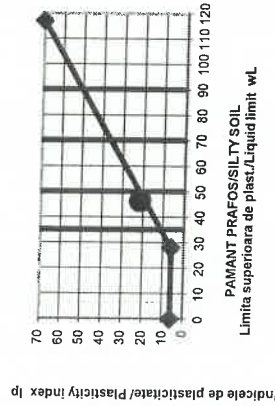
I_c = 1.39

I_p = 21.6 %

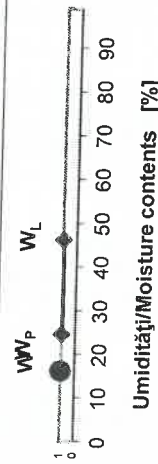
Limita super. de plasticitate/Liquid limit



Caracteristica de plasticitate/Plasticity characteristic
PAMANT ARGILOS/CLAYEY SOIL
M FM EM



W_L = 46.2 %



PO-101-01.06/8/10

Șef laborator: Ing. Gabriela ARD
Laborant: Corina DUMITRAȘ



Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE



NR: 49820

DATA: 30/05/2025

COD: 34D02

CERERE
pentru emitere
nic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de
urbanism

CTATU 10.06.2025

Subsemnatul _____ în calitate
de/reprezentant al _____

CUI _____
cu sediul /domiciliul în județul _____
municipiul/orașul/comuna _____
satul _____
str. _____ nr. 9 poștal _____

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

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

PUIZ ȘI RLU - CONSTRUIRE CASĂ P+M ȘI GARAJ
pentru imobilul/teren, situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ str. PRIVIGHETOAREI
nr. 33/A bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF. NR. 339330-ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN
BUGLEA GABRIELA-DANIELA

Data 30.05.2025

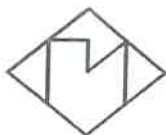
Sem

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

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

PMA - A5 - 09



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. II

Nr. 60130 data... 02. IUL. 2025



NR: 60130
DATA: 02/07/2025
COD: 3EE56

- 2 IUL. 2025

ADRESA DE INAINTARE

Alaturat prezentei, **S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.**, inaintam catre **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente, referitor la documentatia PUZ si RLU inregistrata cu Nr. 49820/30.05.2025 - „**CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ**”, situata in mun. Arad, str. Privighetorei, nr. 83/A, CF nr. 339930, jud. Arad, anexam avizul solicitat in baza adresei nr. 49820/A5/12.06.2025 :

-Aviz Comisia de Sistematizare a Circulatiei din Municipiul Arad- 3 exemplare- A4

S.C. STUDIO M S.R.L

Arh. M. Soima





MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 49820/A5/ **12 IUN. 2025**

Spre știință,

S.C. STUDIO MȘOIMA S.R.L.

Mun. Arad, B-dul Revoluției, Nr. 56, Mansardă, Jud. Arad
studiom.arad@yahoo.com

Către,

Domnul – Iustin-Constantin BUGLEA și Doamna – Gabriela Daniela BUGLEA

Referitor la documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "CONSTRUIRE CASĂ P+M ȘI GARAJ", înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu Nr. 49820/30.05.2025, amplasament - Intravilanul Municipiului Arad, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. Nr. 339930 – Arad, cu suprafața de 1500 mp:

Prin prezenta vă comunicăm că documentația a fost analizată în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 10.06.2025. Documentația va fi completată cu:

- Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației din Municipiul Arad.

Cu stimă,

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Căvarariu

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței	12 IUN. 2025
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma	11 IUN. 2025

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 62506 din 18.07.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1228 din 31 IUL. 2024

În scopul :
INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT: "CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ", IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de **BUGLEA GABRIELA DANIELA** pers. fizica cu domiciliul în iudetul .
municipiul _____, satul , sectorul , cod poștal _____
gistrată la nr. 62506 din 18.07.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal ,
Str. PRIVIGHETOAREI , nr. **83/A**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **339930 ARAD**

TOP: **339930**.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren arabil situat in intravilanul municipiului Arad- proprietate privata a domnului BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN si
oamnei BUGLEA GABRIELA DANIELA
2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuala: teren arabil in intravilan proprietate privata
Se solicita: CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ

3. REGIMUL TEHNIC

Teren in suprafata de 1500,00mp, categoria de folosinta arabil, proprietate privata situat in intravilanul Municipiului Arad.

Regimul de actualizare/modificare

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG si RLU pentru imobilul identificat prin CF 339930Arad, se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism la nivel de PUZ si RLU, cu respectarea prevederilor Legii nr350/2001rep., art.32, alin., lit. C), Legii nr.50/1991rep., H.G.R. nr 525/1996 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM 010-2000; Indicii urbanistici vor fi stabiliti prin PUZ.

Documentatia va fi asumata de catre toti proprietarii/coproprietarii

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize: Aviz de oportunitate, Compania de apa SA Arad, Enel, Delgaz Grid, PSI, PC, Protectia Mediului, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, IPJ Arad- Serviciul circulatie, 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.

Documentatia se va corela cu PUZ-urile aprobate si alte PUZ-uri in curs de aprobare din zona. Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ .

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

In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

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

In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare in format analogic si pe suport informatic in format vectorial

Se va prezenta un plan de situatie conform Legii nr.50/91 ep., Anexa 1 Continutul Cadru cu evidentierea parcelelor atribuite si a proprietarilor invecinati (conform evidentelor cadastrale).

Avizele au fost stabilite in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic din data de 23.07.2024

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT: "CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ", IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE

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

4. OBLIGATII ALE 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 anumitor 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 anumitor planuri si programe in legatura 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, incadrarea / neincadrarea 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 acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii 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.

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonie

☐ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar F

SECRETAR GENERAL,
Cons



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin

Achitat taxa de 23.89 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0276868 din 18.07.2024, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin la data de 10. 09. 2024

SEF SERVICIU,
ing. Mirela

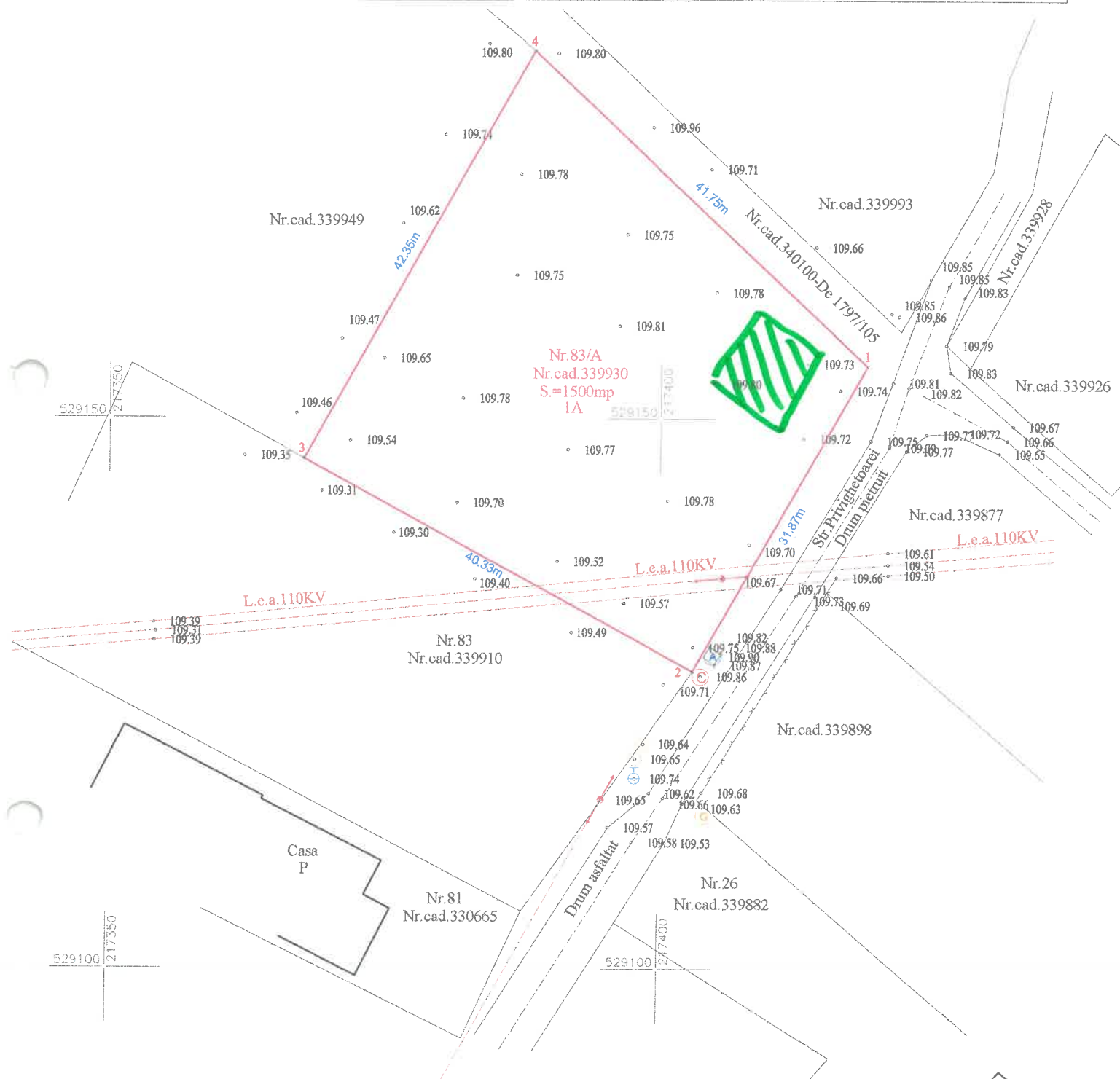
CONSILIER J
Liliana P

INTOCMIT,
Ing. Herbei Daniela

Plan topografic analogic si digital pentru D.T.A.C.

Scara 1 :500

Nr.cad: 339930	Suprafata masurata(mp):	Adresa imobilului:
	1500	Arad, Str.Privighetoarei,nr.83/A,jud.Arad
Cartea funciara nr. 339930		U.A.T. : Arad



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din CF(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentuni
339930	A	1500	-	Imobil neimprejmuit. Limita materializata cu tarusi de fier.
TOTAL:		1500	-	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni	
-	-	-	-	
TOTAL:		-	-	

Plan de incadrare in zona

Scara 1:5000



Parcela (Nr.83/A)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	529154.820	217413.679	31.866
2	529127.053	217403.044	40.328
3	529146.343	217367.629	42.350
4	529183.356	217388.209	41.746
S (Nr. 83/A)=1500.01mp P=156.290m			

Legenda

- Limita de proprietate
- Constructie
- Imprejmuire cu gard din plasa
- Linie electrica pe stalpi din beton
- Retea apa
- Camin canalizare
- trant
- tor gaz
- Aerisire gaz
- Cota teren natural



MENTIUNI	ACTIUNEA	Semnături	EXECUTANT:
Sistem de proiectie : STEREO 1970	Măsurat: Horatiu POPA		P.F.A. POPA HORATIU SORIN
Plan de referinta : M.Neagra 1975	Cartografiat: Horatiu POPA		
	Verificat: Horatiu POPA		
			BENEFICIAR: BUGLEA IUSTIN CONSTANTIN si BUGLEA GABRIELA DANIELA
			FORMAT LUCRAREA Plan topografic analogic si digital pentru D.T.A.C.
			A3 Arad, Str.Privighetoarei, nr.83/A,jud.Arad
			Sc. 1 : 500 Sc. 1 : 5000
			Iulie 2024 plansa 1