CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000

BORDEROU
memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

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

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

beneficiar	CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N a municipiului Arad, la sud de DJ 709C , jud.Arad.
Are suprafata de 49 400 mp conform C.F. cu nr. 336179;
Folositna actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;
Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte colective servicii-comert la parter (in partea de nord-vest a parcelei spre DJ si locuinte individuale spre Sud-Est. Ansamblul fiind format din 5 Zonificari , Z1, Z2, Z2',Z3 pentru locuinte colective S/D+P+2E+Er si Z4 locuinte individuale format din 58 loturi , acestea vor fi orientate spre drumurile din incinta cu prospectul stradal de 13.50 m, cu accesul din DJ 709C.
In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea realizarii zonei pentru functiunea zona rezidentiala, servicii si comert,* , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : in Z1,Z2,Z2', Z3 – zona pentru locuinte colective, servicii-comert S/D+P+2E+Er
  in Z4 –zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare (58 loturi) ;
  - drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
  - spatii parcare autovehicule aferente zonelor;
  - dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
  - sistematizarea verticala a terenului;
  - imprejmuire terenuri
  - amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 887 din 07 Iunie 2024 si ale avizului de oportunitate NR. 28/ 27.08.2024 ;
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 54657/A5/27.08.2024
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad.78478/A5 /16.10.2024
AVIZ CONSILIUL JUDETEAN ARAD NR. 32 DIN 11.12.2025
ADRESA CJA CATRE BENEFICIAR NR.AD.24701, 26472/11.12.2025
ADRESA CJA CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD NR. AD.24701, 26472/11.12.2025

01.03. Surse de documentare

Studii şi proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul studiat este situat în partea de Nord a municipiului Arad, la Sud de DJ 709C , jud.Arad.

Are suprafata de 49 400 mp conform C.F. cu nr. 336179;
Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;
-Avizul de oportunitate nr. 28 din 27.08. 2024

Documentaţia faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare şi Conţinutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

Nu există documentaţii de urbanism care se desfăşoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI
- studiul pedologic si agrochimic
- studiul istorico-urbanistic de fundamentare PUZ

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad, la Sud de DJ 709C , jud.Arad.

Folositna actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

Zona se dezvolta si sunt in curs de elaborare sau aprobate PUZ-uri cu zona servicii si zone rezidentiale ;

Zona amplasamentului necesită reglementare urbanistică, fiind sub interdicție de construire până la aprobarea PUZ.

Zona are toate dotarile edilitare.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Terenul are suprafata totala de **49 400 mp** conform C.F.nr.336179 Arad ;

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

Vecinătăţile terenului sunt:

la Nord – DJ 709 C nr. Cad. 333519

la Est- teren arabil nr. Cad. 336183

la Vest - teren arabil nr. Cad.336166

la Sud - DE 1190/2 nr. Cad.336174

Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la DJ 709C de 112.59m și lungimea de 445.5 m.

PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2947/ 2024
PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 124067/24.10.2024

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - teren arabil în extravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.77 NMN (Nord spre DJ) și 106.67 NMN (Sud).

Terenul nu prezintă particularităţi din punct de vedere al reliefului, condiţii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al reţelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Lucrarea se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „MODERAT", iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2"

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, acceleraţia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mişcării terenului) este ag = 0,20 g, iar perioada de colţ este Tc = 0,70 sec.

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este Df = -0,90 m de la suprafaţa actuală a terenului sistematizat.

STUDIU GEOTEHNIC NR.142/ 2025
REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40007/ 11.10.2025

02.04.Circulatia

Principala cale de circulaţie din zona studiată este DJ709C, in partea de Nord a terenului;
Această stradă asigură accesul la incinta reglementată.
Se poropune accesul la parcela si din partea Sudica prin DE 1190/2, la care se propune largirea prospectului stradal la 12.00 m si carosabil de 7.00m.

Pe toata lungimea terenului se propun doua strazi cu prospectul stradal de 13.50 m, accesul se realizeaza din DJ (nord) si doua accesuri din DE 1190/2 (Sud). Cele doua strazi propuse au si doua legaturi de drumuri de 7.00 m in partea de nord si un drum care separa zona de locuinte colective si zona de locuinte individuale.

AVIZ POLITIA MUNICIPIULUI ARAD - BIROUL RUTIER NR. 289.752/14.01.2025

AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.AD. 46602/Z1/30.05.2025

AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.AD 51760/Z1/18.06.2025

AVIZ CONSILIUL JUDETEAN ARAD DIRECTIA TEHNICA INVESTITII SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI SI PODURI COMPARTIMENTUL ELABORARE AVIZE SI ACORDURI NR.12.671/30.05.2025

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosinţă , "terenuri arabile".
Nu există conflicte semnificative între funcţiunile existente în zonă.
Din DJ709C si DE 1190/2 se asigură accesul la teren, in proximitatea zonei există reţele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.
Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a persoanei fizice CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA conform C.F.nr. 336179 Arad;
În zona de amplasament nu există transport în comun.
Disfunctionalitatile sunt prezentate in tabel la cap.3.7.13

Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protectie
Amplasamentul studiat , situat in extravilanul mun. Arad, se afla in zona de protectie a monumentului istoric "Manastirea « Sf.Simeon Stalpnicul « - Gai ", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituita in conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice
TITLUL VII
Dispoziţii tranzitorii şi finale
Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecţie a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră ***zonă de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de 100 m în localităţi urbane****, 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară,* ***de jur-împrejurul monumentului istoric****.*

Conform cerintelor de la Directia Judeteana pentru Cultura Arad, beneficiarul are obligatia ca dupa aprobarea PUZ-ului, cand va fi la faza de avizare in vederea obtinerii Autorizatiei de construire pentru zona Z4 (loturile de la 12-19, 40-47, sunt locuinte individuale in regim de inaltime D/S+P+1E cu H max.10.00 m), sa se solicite Avizul de specialitate emis de DJC Arad, in conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
Se va lua în considerare imaginea de ansamblu a construcțiilor propuse în zona de protecție în raport cu ansamblul mănăstirii. Construcțiile planificate nu vor afecta, sub nicio formă, integritatea vizuală a ansamblului clasat, acestea se vor încadra armonios în peisajul urban, fără a interfera cu caracterul istoric și arhitectural al monumentului.

S-a elaborat Studiului Istorico-Urbanistic de fundamentare PUZ
Intocmit de : conf.univ. Dr. Arh. MARIA TĂMĂȘAN, arh.stag. IULIA ALEXANDRA VARGA
Insusit de : prof. Dr. Arh. TEODOR OCTAVIAN GHEORGHIU

AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA NR.31/U/12.02.2025 –fara conditii

AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE Nr.519 din 8.10.2025

STUDIU PEDOLOGIC SI AGROCHIMIC NR. 586/19.06.2025

STUDIU ISTORICO-URBANISTIC DE FUNDAMENTARE PUZ

02.06.Echipare edilitara

Conform aviz de amplasament emis de AVIZ COMPANIA DE APA ARAD NR. 28852/01.11.2024
In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:
Nu are in exploatare retele publice de apa potabila;
Nu are in exploatare retele publice de canalizare menajera;

NEGATIE ANIF NR. 279 /23.12.2024

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

02.06.01. Alimentarea cu apa:

In zona studiata Compania de Apa nu detine retele de apa –canal, acestea fiind existente la cca.300 m Est la str.Spataru Preda.

02.06.02.Canalizare menajera:

In zona studiata Compania de Apa nu detine retele de apa –canal
Vis a vis de amplasament , peste drum de DJ 709 C, exista Camin statie de pompare ape uzate menajere

(CM existent), la care se propune racordare retea canalizare menajera gravitationala;

02.06.03.Canalizare pluviala:

In zona studiata nu sunt retele pluviale.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

In partea de nord a terenului, spre DJ, pe o mica portiune traverseaza o linie LEA, care nu afecteaza amplasamentul si mobilarea propusa.
Retele existente in zona studiata – retea LEA 0.4 Kv izolat (peste drumul Judetean 709C) si LEA 0.4 Kv tert izolat (in partea de Nord a amplasamentului de-a lungul drumului DJ709C);
AVIZ RETELE ELECTRICE ROMANIA SA NR. 25749887/ 02.07.2025
AVIZ SC ELBA COM SA NR.837/SIL/5.11.2025

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Reteaua de gaz nu este existenta in zona studiata doar la cca.300 m la intersectia cu str. Spataru Preda ;
Rețelele de utilități se vor realiza prin grija dezvoltatorului, din fonduri proprii.
AVIZ DELGAZ GRID NR.215309359/20.02.2026

02.06.06. Telefonizare

Reteaua de telefonizare nu este existenta in zona studiata doar la cca.300 m la intersectia cu str. Spataru Preda ;

02.07. Probleme de mediu

In zona studiata, nu există fond construit care sa afecteze cadrul natural .
Zona nu este expusă riscurilor naturale, se află la cca 70 m in cel mai apropiat punct de canal Ier HCN 1409.
Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic prelimnar întocmit pentru terenul propriu-zis.
Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale (retele existente la cca 300 m Est si Nord la 25 m). Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi si bazinul de retentie.
In zona studiata a amplasamentul , situat in extravilanul mun. Arad, in partea de sud a acestuia se afla zona de protectie a monumentului istoric "Manastirea « Sf.Simeon Stalpnicul « - Gai ", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituita in conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE NR. 10259/ 10.06.2025 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului si Arii Protejate decide : nu necesita evaluare de mediu si si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

02.07.01.Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei studiate terenul este liber, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.
Se va asigura un echilibru optim între suprafetele ocupate de constructii, platforme si spatii verzi.

02.08.Optiuni ale populatiei

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010.
Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. şi adaptate la condiţiile de zonă, precum şi la restricţiile impuse de avizatori.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

AVIZ SANEPID Nr.496/05.11.2024

AVIZ (SRI)SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII U.M.0362 Bucuresti, Nr.N37094 din 13.01.2026 – aviz favorabil

AVIZ (MAI) MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECTIA GENERALA LOGISTICA NR.368414/14.11.2024

AVIZ (MAPN) MINISTERUL APARARII NATIONALE STATUL MAJOR AL APARARII Nr.DT/17295/21.11.2024

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Conform AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.36892/31.01.2025
emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:
- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
-prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 5-16 de **15.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de **121.77 m (106.77** m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15.00 m inaltimea maxima a zonelor edificabile);
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1-4 de **10.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de **116.67 m (106.67** m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15.00 m inaltimea maxima a zonelor edificabile);

-furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
-obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

AVIZ PSI Nr. 1923597/ 04.12.2024
AVIZ PC Nr. 1923596/ 04.12.2024

03.02. Prevederi ale PUG

Destinatia stabilita prin PUG - arabil in extravilan aprobat cu HCLM Arad nr.588/14.11.2023.
Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale şi pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber pentru construire.

3.3.1. Condiţiile studiului geomorfologic

Caracteristicile şi stratificaţia terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul in incinta se va realiza din DJ709C, printr-un drum propus de 7.00 m , cu prospectul stradal de 13.50 m, si doua accesuri din DE1190/2 (sud).

Accesul se va realiza din sensul giratoriu propus cu raza de 6 m (D = 12.00 m) având 3 brațe.
Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens. Astfel au fost adoptate raze intrare și de ieșire de 15 m, supralărgirea la interior de 2 m, supralărgire la exterior de 1,50 m, respective lățimi ale benzilor în sens, la intrare și la ieșire din sens de 5,00, 3,50 și 4,00 m.
Pentru separarea fluxurilor de trafic s-au proiectat 3 insule separatoare de trafic amplasate în axul brațelor de acces și realizate denivelat.
Elementele geometrice ale insulelor sunt evidențiate în Planul de situație- drum - cuprinzând dimensiuni legate de lungime marcaj 25 m, lungimea insulei 20 m și raza de racordare de 1,0 m.

De asemenea pentru evitarea congestionării traficului la ieșirea în drumul județean s-a proiectat o bretea pentru fluidizarea traficului pentru virajul la dreapta spre municipiul Arad.

Se propune largirea prospectului stradal (DE1190/2) la 12.00 m si partea carosabila la 7.00 m ;
Pe toata lungimea terenului se propun doua strazi avand prospectul stradal de 13.50 m.
La cele doua strazi se propun si doua legaturi de drumuri de 7.00 m in partea de nord si un drum care separa zona de locuinte colective si zona de locuinte individuale.

Accesul auto la loturi va fi de 3.50 m pentru locuintele individuale, iar pentru zona de locuinte colective, servicii si comert accesul va fi de 5.50 m spre zona parcarilor.

In zona Z1,Z2,Z2',Z3 in cadrul zonei edificabile, constructiile figurate pe plansa de mobilare pot varia ca si numar si compozitie respectandu-se numarul parcarilor , retragerile, POT, CUT, inaltimea maxima.
Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela dupa caz.

In zona Z4 locuinte individuale , accesul auto la loturi este de 3.50 m, acesta poate fi translatat dupa caz, sau daca se propune garaj integrat in locuinta sau garaj/ parcaj separat ;

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcari astfel:
Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerţ en-detail:
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentaţie publică:
- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare

pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
c) Servicii:
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru
personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
d) Servicii manufacturiere:
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.
e) Comerţ en-detail şi servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru
personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 16

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.
Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:
- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 17

Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:
- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.
Suprafaţa unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

Pentru locuintele colective se va calcula 1.5 parcari / apartament cu suprafata utila sub 100 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafata utila ce depaseste 100 mp ;
Pe plansa de mobilare este reprezentat estimativ 26 locuri de parcare pe unitate din care 40% in cadrul constructiei subsol/demisol (estimat 9-10 parcari) ; In total se estimeaza 7 unitati cu 186 locuri de parcare ; Numarul locurilor de parcare se vor recalcula conform HCLM 187/2024 si repozitiona, daca e cazul, la faza de Autorizatie de construire.

Pentru Z4 – locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utial a constructiei; In fata casei se va asigura cate un loc de parcare pentru vizitatori ;

Art. 16 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.
Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:
- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii a cinci zone cu functiunea de:
Z1,Z2 ,Z2',Z3 – zona pentru SERVICII, COMERT si LOCUINTE COLECTIVE ;
Z4 rezidential – LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAROSABIL / PROFIL STRADAL 13.50 m

Subzona alocata celor doua strazi cu profilul stradal de 13.50 m si doua legaturi intermediare cu parte carosabila de 7.00 m, aceste strazi asigura conexiunea directa cu DJ709C la nord si De1190/2 la sud ;

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z1, Z2 , Z2', Z3 avand destinatia de locuinte colective, servicii si comert astfel:
Z1 (V) are suprafata de 1918 mp cu accesul din partea de E din strazile propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura V si pe limita zonei Z1 spre E (drumul propus) sau retras in limita edificabilului ;
Fata de latura N – limita de proprietate- zona edificabila va fi la 18.74 m si raportat la Z1 este pe limita subzonei 0.00 m.
Fata de latura S distanta zonei edificabile dintre Z1 si Z4 (locuinte unifamiliale) va fi de 15.50m, (intre subzonele Z1 si Z4 vest este spatiu verde compact), iar raportat la Z1 zona edificabila este pe limita subzonei 0.00m.

Z2 (central) are suprafata de 2389 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 4.00 m fata de latura V si E spre strazile din incinta ;
Distanta dintre zonele edificabile din Z2 ' si Z2 este de 12.00 m iar fata de Z4 la 23.92 m (in aceasta distanta este drum si spatiu verde compact) ;
Z2'- (central - nord) are suprafata de 1716 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 0.00 m fata de latura V a subzonei Z2' si la 4.00m E spre strada din incinta ;
Distanta dintre zonele edificabile din Z2 ' si Z2 este de 12.00 m si fata de linita de proprietate N la minim 20.84 m ;

Z3 (E) are suprafata de 2322 mp cu accesul din partea de V din strazile propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura E
si pe limita zubzonei Z3 spre V la 0.00m (drumul propus) sau retras in limita edificabilului ;
Fata de latura N zona edificabila va fi la 23.07 m limita incintei si retras cu 13.20 m fata
de limita subzonei Z3.
Retragerea fata de latura S, distanta zonei edificabile dintre Z3 si Z4 (locuinte unifamiliale) va fi de 15.50m, unde e un spatiu verde compact, loc de parcare si posibilitatea de extindere a drumului spre est.

Se va lotiza terenul cu parcele pentru **Z4** avand destinatia de locuinte individuale astfel:

Z4 format din 58 loturi dispuse pe 4 randuri. Loturile au suprafata de 425-427 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal si adancime intre 21.25 - 21.35m .

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o latura laterala.
Fata de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate a incintei de 6.55m-16.70m, suprafata destinata spatiului verde si largirea drumului de exploatare.

In afara zonei edificabile din loturi este exceptie pentru amenajari tehnico-edilitare sau anexe de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Delimitare :
la Nord – DJ 709 C nr. Cad. 333519
la Est- teren arabil nr. Cad. 336183
la Vest - teren arabil nr. Cad.336166
la Sud - DE 1190/2 nr. Cad.336174

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:
a) construcţii noi: **- cladiri servicii , comert, locuinte colective , locuinte unifamiliale** care vor fi orientate catre cele 2 strazi propuse in incinta;

- functiuni complementare:

b) dotări tehnico-edilitare
c) sistematizarea verticală a terenului.
d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
e) amenajare zone verzi.
f) functiuni complementare locuirii : birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Zona studiată are suprafața de 94 000 mp. Intervenţiile din afara incintei se referă la:
- racord carosabil la DJ709C si DE1190/2.
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente la cca. 300 m Est fata de amplasament, de-a lungul drumului public;
Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în Extravilan (terenul cu CF 336179) în suprafață de **49 400 mp.** Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul stradal de la DJ709C (nord) de 112.59 m și lungimea de 445.50 m.

Constructiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton (cu zidarie de caramida sau BCA) planseu tip terasa sau sarpanta.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Functiunea principala va fi de **Zona rezidentiala - locuire colectiva cu servicii, comert si locuire unifamiliala**

Pe terenurile adiacente sunt terenuri arabile, iar la distanta de cca 300-400m spre Est sunt constructii cu destinatia preponderent rezidentiala cu cladiri de tip urban.
Se vor rezerva zone speciale pentru spaţii verzi şi eventualele dotări edilitare necesare.
Se vor respecta normele de igienă şi normele PSI.
Se va asigura o zona de intoarcere in capatul parcelei prin drumul de exploatare DE 1190/2, pentru care se cedeaza o parte din teren (650 mp) pentru largirea prospectului stradal la 12.00 m si largirea partii carosabile la 7.00m ;

03.05.03.Indici urbanistici :

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2' , Z3 :
P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Bilanţ teritorial – Zonificarea funcţională

BILANŢ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	87 495	93.1	38 095	40.5
02.	Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
03.	Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1

04.	Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
05.	Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
	TOTAL :	**94 000**	**100**	**94 000**	**100**

BILANŢ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 49 400 mp

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	*ZF03 Terenuri agricole* - Terenuri arabile	49 400	100	-	-
02.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
03.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (45)
04.	*ZF06 Cai de comunicatie si transporturi* Circulatii(carosabil,alei,pietonale, accesuri/parcari/spatii verzi aliniament)	-	-	13 730	27.8
05.	*ZF13 Zona gospodarii comunale* Platforme gospodaresti	-	-	111	0.2
06.	*ZF14 Zona spatii verzi*	-	-	2 507	5.1
	TOTAL GENERAL	**49 400**	**100**	**49 400**	**100**

03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.77 NMN (Nord spre strada) și 106.67 NMN (Sud). La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziţionale şi funcţionale

Se propun 5 Subzone functionale cu zone edificabile pentru fiecare;
Z1,Z2,Z2',Z3 LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT
Z4 LOCUINTE UNIFAMILIALE fiind lotizata in 58 parcele ;
SUBZONA CAROSABIL / PROFIL STRADAL cu latimea drumului de 7.00 m si profilul stradal de 13.50 m;
Se vor asigura accesuri auto din drumul propus spre fiecare parcela si alei pietonale;

03.05.06. Regimul de aliniere

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel :
Z1 (vest) cu accesul din partea de E din strada propusa in incinta.
Zona edificabila in Est este pe limita de proprietate spre strada propusa de 0.00 m sau retras in zona edificabila. Fata de limita de proprietate spre DJ va avea retragerea de 18.74 m ;
Z2 (central) cu accesul din partea de V si E din cele doua strazi propuse in incinta, zona edificabila are retragerea de 4.00 m fata de cele doua strazi si la 12.00 m fata de Z2' nord si la 0.00 m sud fata de drumul propus.

Z2'- (central - nord) are suprafata de 1716 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 0.00 m fata de latura V a subzonei Z2' si la 4.00m E spre strada din incinta ;
Distanta dintre zonele edificabile din Z2 ' si Z2 este de 12.00 m si fata de linita de proprietate N la minim 20.84 m ;
Z3 (est) cu accesul din partea de V din strada propusa in incinta.
Zona edificabila la Vest este pe limita de proprietate 0.00 m spre strada propusa sau retras in zona edificabila. Fata de limita de proprietate spre DJ (la nord) va avea retragerea de 23.07 m ;

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z4 avand destinatia de locuinte individuale astfel:
Z4 format din 58 loturi dispuse pe 4 randuri.
Zona edificabila - fata de strada propusa, constructiile pot fi in aliniamentul frontului stradal sau retras in limita edificabilului ;
Fata de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate a incintei de 6.55m-16.70m, suprafata destinata spatiului verde si largirea drumului de exploatare.

03.05.07. Regimul de înălţime

Z1, Z2,Z2', Z3 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+2E+ER , 15.00 m
Z4 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+1E , 10.00 m;

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului şi de utilizare a terenului
INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :
P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT
INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

03.05.09. Plantaţii

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spaţii verzi înierbate, sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică / medie într-un procent de minim pentru :
15% servicii si comert
25% locuinte colective
35% locuinte unifamiliale

conform Hotararii 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.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilităţi se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitatile existente in zona sau in afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apa potabila

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Str. Spătaru Preda și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita deproprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.
Rețeaua de apă propusă se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.
Pe extinderea de rețea de apă propusă se vor monta hidranti exterior Dn80 sau Dn100 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s.

Hidranților exteriori

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.
Astfel, pentru parcela studiată, se propun hidranti la 150 m asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă, si din bazinul de retentie ape pluviale. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02.Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în caminul existent de canalizare de pe rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe partea opusa a DJ 709C.
Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine şi conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm şi 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.
La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.
Apele uzate menajere evacuate în rețeaua publica de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.
Apele pluviale provenite de la drumurile si parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm şi 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, fiind deversate intr-un bazin de retentie propus pe amplasament. Inainte de deversarea in bazinul de retentie ape pluviale, acestea vor fi

trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

03.06.03.Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la reteaua electrica a orasului.
Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA 0.4 Kv de joasa tensiune, aflet la reteaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.
Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul .
Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04.Alimentarea cu energie termica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la reteaua de gaz a orasului prin extinderea retelei existente a orasului.
Pentru noile obiective, consumatorii de gaz sunt constituiţi în principal din: centrale trermice pentru incalzire respectiv masini de gatit.
Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05.Gospodarie comunala

În judeţul Arad, colectarea deşeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate.
Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecţia de la producător pe principalele tipuri de deşeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.
După colectare, toate deşeurile sunt transportate şi depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanţă cu normele EU catre o firma specializata.

03.07.Protectia mediului

Imbunatatirea mediului de viata urban
Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, locuintelor terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.
In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.
Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectuluide specialitate.

03.07.01.Protectia apei :

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor.

03.07.02.Protectia solului si a subsolului :

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfăşoară activităţi astfel incat sa se produca gaze sau alte substanţe toxice ce pot periclita – în combinaţie cu precipitaţiile –calitatea apei sau solului.

03.07.03.Protectia aerului :

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunii propuse.

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa.
Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – DJ - dar se încadrează în limitele legal admise;

03.07.05.Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile natural se vor urmari masurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06.Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a)precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanţe între clădiri, regim de înălţime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenţă a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanţele minime obligatorii dintre construcţii ;

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiata se află pe harta de macrozonare seismică a ţării, în zona seismică având a_g=0,20g, perioada de colţ Tc=0,7 sec.Judeţul Arad se află în zona a D, E şi F a cutremurelor bănăţene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Judeţul Timiş (conform Planului de analiză şi acoperire a riscurilor – Judeţul Arad, 2011 si a normelor metodologice expuse in cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanţă după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice.

Conform valorilor de mai sus, tinand seama de valoarea cea mai ridicata a intensitatii seismice la nivelul teritoriului national este 9 si valoarea cea mai ridicata a coeficientului seismic este 0,32 in PATJ Arad se concluzioneaza ca teritoriul nu apartine unei zone cu probleme deosebite din punct de vedere al expunerii constructiilor la riscul seismic. Aradul fiind in zona seismica MKS 7, se incadreaza intre unitatile administrativ teritoriale in care se impune initierea de masuri specifice in caz de urgenta.

Amplasarea constructiilor propuse in acest proiect va respecta Normativul P100 si OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanţă III sau IV

Categoria de importanţă este „C" sau "D"

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenţă a clădirii va fi format din:

- infrasturctura formata din fundatii izolate realizate din beton armat și beton simplu
- suprastructura formata din cadre transversale realizate din stâlpi metalici / de lemn sau stalpi de beton, zidarie sau panouri sandwich ;
- plansee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice/ lemn, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
- închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidarie cu termosistem ;

b)precizări cu privire la proiectarea şi construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 şi Ordonanţa Guvernului nr. 20/1994, republicată.

In proiectarea şi construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 şi Ordonanţa Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundaţii:

Delimitarea zonelor inundabile cu interdicţie totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentaţii, studii de specialitate;

In concordanta cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. In zona studiata nu sunt interdictii de construire.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Reteaua canalizare menajera propusa se va racorda la reteaua de canalizare menajera existenta si va deveni functionala dupa receptia acesteia. ;

03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.
Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.
Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Suprafata destinata spatiilor verzi se va amenaja intr-o maniera peisagera decorativa cu valoare ambientala si ornamentala.

03.07.10.Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Amplasamentul studiat , situat in extravilanul mun. Arad, se afla in zona de protectie a monumentului istoric "Manastirea « Sf.Simeon Stalpnicul « - Gai ", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituita in conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice
TITLUL VII
Dispoziţii tranzitorii şi finale
Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecţie a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră ***zonă de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de 100 m în localităţi urbane****, 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară,* ***de jur-împrejurul monumentului istoric.***

Conform cerintelor de la Directia Judeteana pentru Cultura Arad, beneficiarul are obligatia ca dupa aprobarea PUZ-ului, cand va fi la faza de avizare in vederea obtinerii Autorizatiei de construire pentru zona Z4 , unde sunt locuinte individuale in regim de inaltime D/S+P+1E cu H max.10.00 m), sa se solicite Avizul de specialitate emis de DJC Arad, in conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Se va lua în considerare imaginea de ansamblu a construcțiilor propuse în zona de protecție în raport cu ansamblul mănăstirii. Construcțiile planificate nu vor afecta, sub nicio formă, integritatea vizuală a ansamblului clasat, acestea se vor încadra armonios în peisajul urban, fără a interfera cu caracterul istoric și arhitectural al monumentului.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisagera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea in folosinta sa existe in sit vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	- se va realiza sens giratoriu la Drumul Judetean 709C , avand 3 brate. Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens -se va realiza accesul in incinta prin sensul giratoriu din DJ 709 C de 7.00 m si doua accesuri din partea de Sud din DE 1190/2. amenajandu-se intersectia;
	Necesitatea sistematizarii terenului	Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.77 NMN (Nord spre strada) și 106.67 NMN (Sud). La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile de-a lungul drumurilor din incintă.
	Infrastructura rutiera	- se va realiza sens giratoriu la Drumul Judetean 709C , avand 3 brate. Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens - Se propune largirea prospectului stradal DE1190/2 la 12.00 m si partea carosabila la 7.00 m din care se realizeaza doua accesuri-strazi pe amplasament.
Spatii verzi si de protectie	Necesitatea realizarii spatiului verde;	Se va realiza spatiu verde minim 25% pe fiecare parcela din subzonele Z1, Z2, Z2', Z3 si pentru Z4 este de 35% ;
Utilitati	Infrastructura edilitara	**Retelele de alimentare cu apa rece** se propune extinderea rețelei din rețeaua de apă existentă pe Str. Spătaru Preda și realizare branșament de apă din rețeaua extinsă și montare cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

		Retelele de preluare a apelor menajere Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în caminul existent de canalizare de pe rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe partea opusa a DJ 709C. **Retelele de preluare a apelor pluviale** Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005. Apele pluviale provenite de la drumurile si parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm şi 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, fiind deversate intr-un bazin de retentie propus pe amplasament. Inainte de deversarea in bazinul de retentie ape pluviale, acestea vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005. **Retea electrica existenta LEA** Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA 0.4 Kv de joasa tensiune, aflet la reteaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament

03.08. Obiective de utilitate publica

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

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Este necesara extinderea retelelor edilitare, acestea fiind existente la cca 300 m E fata de amplasament, cu exceptia energiei electrice care este existenta la DJ.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica, dar se afla in zona de protectie a monumentului istoric "Manastirea « Sf.Simeon Stalpnicul « - Gai ", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituita in conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02.Tipuri de proprietate teren

Incinta studiată este constituită din terenuri aflate în proprietate privată.
În cadrul documentației se propune cedarea unor suprafețe de teren în vederea trecerii acestora în domeniul public, necesare pentru realizarea și modernizarea infrastructurii rutiere, după cum urmează:

- Cca. 647 mp – zona de sud a amplasamentului, destinați lărgirii drumului de exploatare existent;
- Cca. 96 mp – zona de nord, destinați realizării accesului principal în incintă, prin intermediul unui sens giratoriu propus;
- drumuri interioare cu caracter privat, cu posibilitatea de trecere în domeniul public, însumând o suprafață de cca. 12.900 mp, care deservesc circulațiile în interiorul incintei;
- cca. 323 mp – posibilitatea de continuare a tramei stradale, cu potențial de cedare către domeniul public.(o legatura spre Vest si alta legatura spre Est);

Celelalte tipuri de terenuri – proprietate publică și privată de interes local, precum și terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt evidențiate distinct în planșele desenate aferente documentației.
Amenajarea accesurilor carosabile dinspre străzile existente (DJ și DE) se va realiza din fonduri private. De asemenea, racordarea la rețelele edilitare se va face din fonduri private proprii, în conformitate cu avizele și reglementările în vigoare.

03.08.03.Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului teren arabil- extravilan ;
Folosinta actuala : arabil, proprietati private, extravilan ;
Functiuni propuse : zona rezidentiala, servicii si comert.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este nereglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (zona rezidentiala, servicii si comert) a incintei cu propuneri, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

Din cele prezentate in capitolele anterioare rezulta că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau din caracteristicile PUG aprobat și sunt adaptate la posibilitățile de optimizare a funcțiunior adecvate incintei: Zona rezidentiala, servicii si comerț.

04.02. Categorii principale de intervenţie, care să susţină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordurilor carosabile la DJ709C si DE 1190/2(si largirea acestuia).
- drumuri carosabile in incinta
- reţele edilitare
- funcţiunea – locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert ;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăţilor.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentaţiei, considerăm că ea reflectă potențialul şi cerinţele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale si zonei de servicii, comert, într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricţiile posibile – funcţionale, de destinaţie, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri şi detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a carosabilului propus și a racordarii acestuia la DJ709C si DE 1190/2, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta
[redacted]

C.U.I. RO 9330282 STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

sef proiect
arh. Dorin CRAINIC
[redacted]

REGISTRUL URBANIEI CORPUS SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA
Arhitect
DEF 6

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000

BORDEROU
Regulament de urbanism

I. Dispoziţii generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
05. Reguli cu privire la siguranţe construcţiilor şi la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privirea la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

III. Zonificarea funcţionala

11. Unităţi si subunităţi funcţionale

IV. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

V. Unităţi teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus

REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de fată ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " ZONA REZIDENTIALA , SERVICII SI COMERT "

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafată de **49 400mp**, identificata in prezent conform C.F.nr. 336179 Arad, situat în teritoriul extravilan Jud. Arad.

Se doreste realizarea unei zone pentru SERVICII, COMERT, ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE UNIFAMILIALE ;

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991,republicata)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996,republicata)

-Codul Civil

- -Legea 10/1995

-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati,cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
- HCLM 572 / 26.10.2022 Asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad
- HCLM 187/28.03.2024 Asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidentiala, servicii, comert.

Zona studiată are suprafața de 94 000 mp. Intervenţiile din afara incintei se referă la:

- - racord carosabil la DJ709C si DE1190/2.
- - branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente la 300 m NE, de-a lungul drumului public;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în extravilan (terenul cu CF 336179) în suprafață de **49 400 mp.** Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la DJ709C de 112.59m și lungimea de 445.50 m.

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din terenuri arabile in funcțiuni propuse de: **LOCUIRE COLECTIVA, LOCUIRE UNIFAMILIALA, SERVICII, COMERT ;**

Funcțiunea principală solicitată de investior este **ZONA REZIDENTIALA, SERVICII si COMERT,;**

Funcțiunile complementare sunt: drum de incintă, alei carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Destinatia si folosinta terenului se schimba din terenuri arabile in zona ZONA REZIDENTIALA, SERVICII si COMERT ;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 887 din 07 Iunie 2024 si ale avizului de oportunitate NR. 28/ 27.08.2024 ;

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 54657/A5/27.08.2024
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA II – Nr.ad.78478/A5 /16.10.2024
PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2947/ 2024
PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 124067/24.10.2024
AVIZ CONSILIUL JUDETEAN ARAD NR. 32 DIN 11.12.2025
ADRESA CJA CATRE BENEFICIAR NR.AD.24701, 26472/11.12.2025
ADRESA CJA CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD NR. AD.24701, 26472/11.12.2025

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătăţile.
În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie şi nici potenţial balnear sau turistic.

Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE NR. 10259/ 10.06.2025 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului si Arii Protejate decide : nu necesita evaluare de mediu si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.
AVIZ SANEPID Nr.496/05.11.2024
In urma evaluarii documentatiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica.

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind noile construcţii amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.
Se vor respecta intrările şi ieşirile carosabile, precum şi sensurile de circulaţie impuse.
Se vor lua măsuri de siguranţă pentru construcţiile edilitare.
Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 887 din 07 iunie 2024**, eliberat de Primaria municipiului Arad;
Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.28 din 27.08. 2024;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcţii şi amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.
Asigurarea echiparii tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiţii :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile in zonele de servitute si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica,gaze naturale, apa canalizare și a căilor de comunicație.
Constructii in zonele verzi prevazute prin acest P.U.Z.
Unităţi industriale şi depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.
Autorizarea executării construcţiilor în corelare cu posibilităţile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiţii:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiţii :**

Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesaţi.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcţie care, prin dimensiuni, destinaţie şi amplasare faţă de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.
Autorizarea construirii în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcţiilor, Partea a II a - Instalaţii de stingere", indicativ P118/2 - 2013, cu modificarile si completarile ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea
incendiului pentru cladirea cu functiunea de servicii, depozitare, comert, platforma parcare - necesarul de apa va fi de la reteaua de alimentare publica si se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor.
La faza DTAC de aprobare a documentatiei se vor lua toate masurile necesare pentru protectia si securitatea impotriva incendiilor. Se vor asigura distantele minime de securitate si in cazul in care nu se pot respecta se vor lua masuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislatiei in vigoare.

AVIZ PSI Nr. 1923597/ 04.12.2024
AVIZ PC Nr. 1923596/ 04.12.2024

REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.40007/ 11.10.2025
AVIZ (SRI)SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII U.M.0362 Bucuresti, Nr.N37094 din 13.01.2026 – aviz favorabil

AVIZ (MAI) MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECTIA GENERALA LOGISTICA NR.368414/14.11.2024

Aviz favorabil **în** conformitate cu prevederile *Legii nr. 350120011 şi Precizările2 aprobate prin Ordinui comun al Ministerului Lucrărilor Pubfice Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naţionale, Serviciului Român de Informaţii Ministerului Afacerilor Interne nr. 342211995.*
Prezentul aviz a fost eliberat in baza *Certificatului de Urbanism nr. 887* din *07.06.2024,* emis de *Primăria Municipiului Arad* şi este valabil numai insoţit *deplanşa Reglementări urbanistăce* vizată de noi spre neschimbare.
Se vor respecta cu stricteţe limite1e amplasamentului şi soluţiile tehnice de realizare prevăzute in documentaţie.
in cazul producerii unor perturbaţii sau prejudicii de orice natură la adresa sisternelor şi instalaţiilor aflate in administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare eare sa asigure ineetarea şi nerepetarea acestora.
Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după." caz, de legislaţia privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, muniţiilor, substanţelor toxice periculoase; prevenirea şi stingerea incendiilor sau alte prevederi legale in vigoare.
Nerespectarea documentaţiei conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cat şi răspunderea juridică a beneficiarului investiţiei.

AVIZ (MAPN) MINISTERUL APARARII NATIONALE STATUL MAJOR AL APARARII Nr.DT 17295/ 21.11.2024

Avizul este condiţionat de:

respectarea cu stricteţe a limitelor amplasamentului şi zonelor funcţionale prevăzute in documentaţie;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităţilor militare, terenurilor, construcţiilor sau instalaţiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

Incălcarea oricărei condiţii de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât şi răspunderea juridică a beneficiarilor.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, este necesar să trimiteţi documentaţia tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiţii, ce urmează a se realiza in zona studiată, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată,* cu modificările şi completările ulterioare şi H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii de dezvoltare, precum*

şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările şi completările ulterioare.

05.5- Asigurarea compatibilităţii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.
Destinatia stabilita prin PUG - teren arabil in extravilan ;
Folosinta actuala a terenului : arabil, proprietati private, extravilan ;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezentul regulamentul de urbanism.
INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :
P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT
INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Pentru funcţiuni complementare se vor respecta respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
Accesul la terenul studiat se va realiza din DJ709C printr-un sens giratoriu si doua accesuri din DE1190/E acestea vor avea latimea carosabila de 7.00 m si profilul stradal de 13.50 m;

Art. 06. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea fată de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată,AnexaNr.3,pct.3.10.
Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:
- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic)
- Construcţiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea fată de drumuri publice

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.
În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

– construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
– conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura din DJ709C si DE1190/2, prin intermediul drumului de incintă propus.
Amenajarea accesurilor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 şi a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor.
Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
Accesul in incinta se va realiza din DJ709C, printr-un drum propus de 7.00 m si cu prospectul stradal de13.50 m, si doua accesuri din DE1190/2 (sud-est).

Accesul se va realiza cu sens giratoriu cu raza de 6 m (D = 12.00 m) având 3 brațe.
Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens. Astfel au fost adoptate raze intrare și de ieșire de 15 m, supralărgirea la interior de 2 m, supralărgire la exterior de 1,50 m, respective lățimi ale benzilor în sens, la intrare și la ieșire din sens de 5,00, 3,50 și 4,00 m.
Pentru separarea fluxurilor de trafic s-au proiectat 3 insule separatoare de trafic amplasate în axul brațelor de acces și realizate denivelat.
Elementele geometrice ale insulelor sunt evidențiate în Planul de situație cuprinzând dimensiuni legate de lungime marcaj 25 m, lungimea insulei 20 m și raza de racordare de 1,0 m.

– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conţinute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţia de pe drumul județean, este prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autovehicule aprovizionare.

- **Utilizări permise**

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie.

- **Utilizări admise cu condiţii**

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie a drumurilor publice care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare.

Prin amplasare şi funcţionare, ele nu vor afecta buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluenţă şi siguranţă. Accese carosabile şi pietonale la aceste construcţii vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.
Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea fată de aliniament

Aliniamentul stradal pentru construcţiile propuse :
Z1 (vest) cu accesul din partea de E din strada propusa in incinta.
Zona edificabila in Est este pe limita de proprietate spre strada propusa de 0.00 m sau retras in zona edificabila. Fata de limita de proprietate spre DJ va avea retragerea de 18.74 m ;
Z2 (central) cu accesul din partea de V si E din cele doua strazi propuse in incinta, zona edificabila are retragerea de 4.00 m fata de cele doua strazi si la 12.00 m fata de Z2' nord si la 0.00 m sud fata de drumul propus.
Z2'- (central - nord) are suprafata de 1716 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 0.00 m fata de latura V a subzonei Z2' si la 4.00m E spre strada din incinta ;
Distanta dintre zonele edificabile din Z2 ' si Z2 este de 12.00 m si fata de linita de proprietate N la minim 20.84 m ;
Z3 (est) cu accesul din partea de V din strada propusa in incinta.
Zona edificabila la Vest este pe limita de proprietate 0.00 m spre strada propusa sau retras in zona edificabila. Fata de limita de proprietate spre DJ (la nord) va avea retragerea de 23.07 m ;
Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z4 avand destinatia de locuinte individuale astfel:
Z4 format din 58 loturi dispuse pe 4 randuri.
Zona edificabila - fata de strada propusa, constructiile pot fi in aliniamentul frontului stradal sau retras in limita edificabilului ;
Fata de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate a incintei de 6.55m-16.70m, suprafata destinata spatiului verde si largirea drumului de exploatare.

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă respectă:

Zona pentru locuinte colective, servicii si comert

Z1 (V) are suprafata de 1918 mp cu accesul din partea de E din strazile propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura V si pe limita zonei Z1 spre E (drumul propus) sau retras in limita edificabilului ;
Fata de latura N – limita de proprietate- zona edificabila va fi la 18.74 m si raportat la Z1 este pe limita subzonei 0.00 m.
Fata de latura S distanta zonei edificabile dintre Z1 si Z4 (locuinte unifamiliale) va fi de 15.50m, (intre subzonele Z1 si Z4 vest este spatiu verde compact), iar raportat la Z1 zona edificabila este pe limita subzonei 0.00m.

Z2 (central) are suprafata de 2389 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 4.00 m fata de latura V si E spre strazile din incinta ;
Distanta dintre zonele edificabile din Z2 ' si Z2 este de 12.00 m iar fata de Z4 la 23.92 m (in aceasta distanta este drum si spatiu verde compact) ;
Z2'- (central - nord) are suprafata de 1716 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 0.00 m fata de latura V a subzonei Z2' si la 4.00m E spre strada din incinta ;
Distanta dintre zonele edificabile din Z2 ' si Z2 este de 12.00 m si fata de linita de proprietate N la minim 20.84 m ;

Z3 (E) are suprafata de 2322 mp cu accesul din partea de V din strazile propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura E
si pe limita zubzonei Z3 spre V la 0.00m (drumul propus) sau retras in limita edificabilului ;
Fata de latura N zona edificabila va fi la 23.07 m limita incintei si retras cu 13.20 m fata de limita subzonei Z3.
Retragerea fata de latura S, distanta zonei edificabile dintre Z3 si Z4 (locuinte unifamiliale) va fi de 15.50m, unde e un spatiu verde compact, loc de parcare si posibilitatea de extindere a drumului spre est.

In afara zonei edificabile din loturi este exceptie pentru amenajari tehnico-edilitare sau anexe de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Zona pentru locuinte unifamiliale

Se va lotiza terenul cu parcele pentru **Z4** avand destinatia de locuinte individuale astfel:

Z4 format din 58 loturi dispuse pe 4 randuri. Loturile au suprafata de 425-427 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal si adancime intre 21.25 - 21.35m .

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o latura laterala.

Fata de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate a incintei de 6.55m-16.70m, suprafata destinata spatiului verde si largirea drumului de exploatare.

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:
- distanţale minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri;
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată, precum şi accesul autospecialelor de intervenţie la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la o doua faţadă nu e posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţimea minimă de 1,50 m lăţime şi 1,90 m înălţime (în cazul curţilor interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

AVIZ PC Nr. 1923596/ 04.12.2024 – aviz favorabil

06.9- Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protectie

Amplasamentul studiat , situat in extravilanul mun. Arad, se afla in zona de protectie a monumentului istoric "Manastirea « Sf.Simeon Stalpnicul « - Gai ", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituita in conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice
TITLUL VII

Dispoziţii tranzitorii şi finale
Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecţie a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră ***zonă de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de 100 m în localităţi urbane****, 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară,* ***de jur-împrejurul monumentului istoric****.*

Conform cerintelor de la Directia Judeteana pentru Cultura Arad, beneficiarul are obligatia ca dupa aprobarea PUZ-ului, cand va fi la faza de avizare in vederea obtinerii Autorizatiei de construire pentru zona Z4 , (loturile de la 12-19,40-47 sunt locuinte individuale in regim de inaltime D/S+P+1E cu H max. 10.00 m), sa se solicite Avizul de specialitate emis de DJC Arad, in conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Se va lua în considerare imaginea de ansamblu a construcțiilor propuse în zona de protecție în raport cu ansamblul mănăstirii. Construcțiile planificate nu vor afecta, sub nicio formă, integritatea vizuală a ansamblului clasat, acestea se vor încadra armonios în peisajul urban, fără a interfera cu caracterul istoric și arhitectural al monumentului.

Recomandari privind incinta in urma elaborarii Studiului Istorico-Urbanistic de fundamentare PUZ
Intocmit de : conf.univ. Dr. Arh. MARIA TĂMĂȘAN, arh.stag. IULIA ALEXANDRA VARGA
Insusit de : prof. Dr. Arh. TEODOR OCTAVIAN GHEORGHIU

AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA NR.31/U/12.02.2025 –fara conditii

AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE Nr.519 din 8.10.2025

Ministerul Agricutturii şi Dezvo[tării Rurate emite:
AVIZ
necesar pentru introducerea 1n intravi[an a terenuritor agricote, în baza studiu[ui urbanistic PUZ, în suprafaţă de 49.400,00 mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în CF nr. 336179, tarla 111, parcetă 1195/1/5, număr cadastral 336179, clasa a II a de catitate, teren tiber de construcţii, situat în extravilanut Arad, Judeţul Arad.
Prezentul act administrativ se poate contesta în condiţiile şi termenete prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificări[e şi completările ulterioare.
La elaborarea documentaţiei tehnico - economice pentru realizarea investiţiei, se vor respecta prevederite:
-art. 23, atin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiţie amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcţiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafeţele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze şi să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcţia pentru Agricultură a Judeţutui Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare
Beneficiarul investiţiei va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile şi culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentaţie, prin depozitarea de materiale ori deşeuri de pietriş, moloz, nisip, prefabricate, construcţii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie şi altele asemenea.
Beneficiarul investiţiei va respecta condiţiile şi recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 887/07.11.2024 emis de către Primăria Municipiului Arad, Judeţul Arad, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.
Beneficiarul investiţiei va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum şi măsuri pentru a evita afectarea terenuritor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producţie şi prin scurgeri de orice fel.
Beneficiarul şi proiectantul/elaboratorul documentaţiei tehnice răspund pentru corectitudinea datelor şi veridicitatea Inscrisurilor cuprinse în documentaţia transmisă spre avizare.
Prezentut aviz este valabil numai pentru acest obiectiv de investitie " Elaborare PUZ şi RLU: Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menţionat in prezenta documentaţie. In situaţia în care se modifică destinaţia obiectivului de investiţie ce face obiectul acestei documentaţii, prezentul aviz este lovit de nutitate.
Prezentul aviz îşi încetează aplicabilitatea la data la care autorităţile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului in intravilan.
Prezentul aviz Işi încetează aplicabilitatea in cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

STUDIU PEDOLOGIC SI AGROCHIMIC NR. 586/19.06.2025

Concluzii

În cadrul lucrării "Studiul pedologic și agrochimic de încadrare în clase de calitate" s-a urmărit asigurarea fondului de informații privind resursele pedoclimatice existente pe baza documentației pedologice prezente precum si acelei acumulate în timp de către OSPA Arad (studii pedologice si studii agrochimice) în scopul fundamentării celor mai corespunzătoare măsuri practice de valorificare rațională a potențialului agroeconomic și de asigurare a productivității viitoare. Astfel, în lucrarea de față după o prezentare a cadrului natural (relief, litologie, hidrografie, clima, vegetație, influențe antropice) pentru a putea explica fenomenele ce au loc în sol cât și modul în care aceste fenomene și procese pot fi influențate de către om în activitatea sa de producător agricol au fost urmărite doua laturi distincte ale activității de producție agricolă prezentându-se pentru fiecare unitate de sol și teren principalele caracteristici fizico-chimice, date ce sunt însoțite de analizele chimice.

Conform datelor noi culese din teren în baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) și prelucrate în conformitate cu Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice elaborate de către I.C.P.A. București în anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 si vol. II pag. 30- 66) și Ord. MADR 362/2021, pentru perimetrul cartat, în suprafață de **49400 mp** au fost identificate 2 unități de sol, obținânduse un punctaj de **71 puncte de bonitare** fiind încadrat în **CLASA a II-a** de calitate, pentru categoria de folosință **ARABIL.**

STUDIU ISTORICO-URBANISTIC DE FUNDAMENTARE PUZ

Concluzie:

Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" – Gai reprezintă un element al patrimoniului cultural național, iar protejarea și conservarea integrității sale arhitecturale și vizuale sunt priorități fundamentale în cadrul reglementărilor propuse pentru dezvoltarea zonei.

În urma analizei detaliate a zonei studiate și a reglementărilor propuse, se poate concluziona că reglementările propuse prin PUZ nu vor influența negativ valorile istorice și arhitecturale ale Ansamblului Mănăstini „Sf. Simeon Stâlpnicul" – Gai.

Nu se propune protecția altor elemente decât cele deja reglementate prin lege, iar toate intervențiile în zona de protecție vor respecta cu strictețe legislația în vigoare privind conservarea patrimoniului cultural. Astfel, dezvoltarea urbanistică va fi realizată într-un mod sustenabil, fără a afecta valorile istorice și arhitecturale ale ansamblului mănăstiresc.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

07.1 - Accesuri carosabile

Accesul in incinta se va realiza din DJ709C, printr-un drum propus de 7.00 m , cu prospectul stradal de 13.50 m, si doua accesuri din DE1190/2 (sud).

Accesul se va realiza din sensul giratoriu propus cu raza de 6 m (D = 12.00 m) având 3 brațe.
Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens. Astfel au fost adoptate raze intrare și de ieșire de 15 m, supralărgirea la interior de 2 m, supralărgire la exterior de 1,50 m, respective lățimi ale benzilor în sens, la intrare și la ieșire din sens de 5,00, 3,50 și 4,00 m.
Pentru separarea fluxurilor de trafic s-au proiectat 3 insule separatoare de trafic amplasate în axul brațelor de acces și realizate denivelat.

Elementele geometrice ale insulelor sunt evidențiate în Planul de situație - cuprinzând dimensiuni legate de lungime marcaj 25 m, lungimea insulei 20 m și raza de racordare de 1,0 m.

De asemenea pentru evitarea congestionării traficului la ieșirea în drumul județean s-a proiectat o bretea pentru fluidizarea traficului pentru virajul la dreapta spre municipiul Arad.

Se propune largirea prospectului stradal (DE1190/2) la 12.00 m si partea carosabila la 7.00 m ;
Pe toata lungimea terenului se propun doua strazi avand prospectul stradal de 13.50 m.
La cele doua strazi se propun si doua legaturi de drumuri de 7.00 m in partea de nord si un drum care separa zona de locuinte colective si zona de locuinte individuale.

Accesul auto la loturi va fi de 3.50 m pentru locuintele individuale, iar pentru zona de locuinte colective, servicii si comert accesul va fi de 5.50 m spre zona parcarilor.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice prin servitute , conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.
Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Vor fi prevăzute:
- alei carosabile şi parcaje in interiorul loturilor propuse ;
- pentru construcţiile de locuinţe cu acces şi lot propriu se vor asigura:
- accesuri carosabile pentru locatari

- Utilizări permise
Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului.
- Utilizări admise cu condiţii
Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- Utilizări interzise
Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
AVIZ POLITIA MUNICIPIULUI ARAD - BIROUL RUTIER NR. 289.752/14.01.2025

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiţii:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliţiei Rutiere a documentaţiei privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor şi a tehnologiei de execuţie, autorizaţia de construire, demunirea societăţii care va executa lucrarea precum şi fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuţie, persoana responsabilă cu datele de identificare şi contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condiţiile de închidere sau de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public şi/sau pentru protejarea drumului", precum şi taxa de avizare conform OG 128/2000 şi o copie a prezentului aviz.

AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI NR.AD. 46602/Z1/30.05.2025

AVIZ COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC NR.AD 51760/Z1/18.06.2025

condiții suplimentare:

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

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire;

3.Pe toată perioada execuţiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru; 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor şi a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparţinând Municipiului Ara d afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de

către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad; $

6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14 noiembrie2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.887 din 07.06.2024;

7. Perioada de garanţie 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 conţinute în O.G.nr.43/1997cu modificările şi completarile 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, spaţiilor 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 spaţiu verde comun.

AVIZ CONSILIUL JUDETEAN ARAD DIRECTIA TEHNICA INVESTITII SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI SI PODURI COMPARTIMENTUL ELABORARE AVIZE SI ACORDURI NR.12.671/30.05.2025

A. CONDIŢII GENERALE:

- *Acordul prealabil este valabil numai pentru faza de proiectare, finanţare.*
- *Acordul prealabil nu ţine loc de Autorizaţie de amplasare şi/sau acces la drumul judeţean şi este utilizat de către beneficiar pentru obţinerea Autorizaţiei de construire. Se execută fără autorizaţie de*

construire lucrări de branşamente şi racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară. existentă în zonă, cu acordul/autorizaţia administratorului drumului; respectiv introducerea de reţele şi echipamente de comunicaţii electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinaţie, precum şi introducerea de reţele şi echipamente de comunicaţii electronice în infrastructurile fiziee interioare existente; (Potrivit punctul nr. 26, art 11 alineatul (1) litera m) şi p) din Legea nr. 193/2019 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii).

- *La amplasarea oricăror construcţii, instalaţii, amenajări etc., se vor avea in vedere oriee alte norme legale incidente în domeniu, în vigoare la data solicitării Acordului prealabil, inclusiv cele referitoare la distan-ţele de amplasare.*
- *După obţinerea autorizaţiei de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public are obligaţia de a solicita şi obţine de la administratorul drumului public autorizaţia de amplasare şi/sau acces la drum în zona drumului public, anterior începerii lucrărilor. in acest sens, lucrarea care afectează drumul public nu poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului şi acordul nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depăşit ori lucrarea se execută în alte condiţii decât cele stabiliteln autorizaţ.ie.*
- *Autorizaţia de amplasare în zona drumului public se emite numai ulterior încheierii c. administratorul drumului a contractului pentru utilizare şi acces în zona drumului public şi plata tarifelor corespunzătoare, dacă este cazul, conform Hotărkii Consiliului Judeţean Arad nr. 301/26.09.2024. Acordul şi autorizaţia de amplasare în zona drumului publie se emit pentru o anumită funcţie şi/sau destinaţie a obiectivului. Folosirea actuală arabil. Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU : arabil în extravilan. La schimbarea functiei şi/sau a destinaţiei, beneficiarul este obligat să obţină aprobarea administratorului drumului pentru noua situaţie.*
- *Executarea lucrărilor din zona drumului public va fi realizată de firme specializate.*
- *Obligaţia şi responsabilitatea privind construcţia, întreţinerea şi repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcărilor, a refugiilor şi a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acord.*
- *În caz de producere a unui eveniment rutier ca urmare a lucrărilor efectuate fără respectarea impuse de administratorul drumului şi/sau poliţia rutieră sau a neaplicării Normelor metodologice privind semnalizarea lucrării, executantul lucrării răspunde contravenţional, civil, sau penal, după caz.*
- *Semnalizarea lucrărilor se va face conform Normelor metodologice privind condiţiile de inchidel a circulaţiei şi/sau de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public şi/sau pentru protejarea drumului, aprobat prin Ordinul M.I. şi M.T. nr. 1112/411-2000.*
- *Pe perioada execuţiei lucrărilor se va menţine în permanenţă curăţenia platformei drumului, pentru siguranţa şi confortul participanţilor la trafic.*
- *Drumul, aşa cum este definit în art. 2, alin. (3) din Ordonanţa. Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu completările şi modificările ulterioare, afectat de lucrare, se va reface la starea respectând structura existentă a porţiunilor de drum afectate.*
- *Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranţă şi protecţie a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc. care pot împiedica desfăşurarea în siguranţă a traficului rutier.*
- *in lipsa autorizaţiei de amplasare şi/sau de acces în zona drumului public, beneficiarul nu are dreptul să realizeze lucrările respective. În caz contrar, administratorul drumului notifică beneficiarul lucrării/obiectivului să desfiinţeze pe cheltuiala sa lucrările în termen de 5 zile de la data primirii notificării şi să restabilească continuitatea elementelor geometrice 1n zona drumului deschis circulaţiei publice. În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului poate desfiinţa lucrările respective sau poate închide căile de acces pe cheltuiala sa, urmând să facă demersuri pentru recuperarea cheltuielilor*

in conformitate cu reglementAr. ile 'in vigoare [art. 46 alin. (4) din O. G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările completările ulterioarel.

B. CONDIŢII SPECIALE legate de particularitatea construcţiei sau instalaţiei in zona drumului:

- *Amplasarea clădirilor de locuinţe colective propuse D/S+P+2E+Er, se va face cu respectarea prevederilor art. 47 alin. (1) din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare " Pentru evitarea congestionării trajicului în afara localităţilor se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează trafic suplimentar la o distanţă mai mica de 50,0 m de la marginea părţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres al drumurilor internaţionale "E", respectiv de 30 0 m pentru celelalte drumuri de interes national şi judelean. Prin construcţii care generează un trafic suplimentar se au în vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industrial, precum orice alte obiective ,sii/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice". Locuinţele individuale propuse D/S+P+1E, sunt in afara zonei de protecţie al drumului judeţean.*
- *Accesul carosabil din drumul judeţean DJ 709C km 3+033 stânga la drumul de incintă propus cu o lăţime de 7,00 m, menţionat în documentaţie, se va proiecta prin amenajarea unei intersecţii de tip giratoriu cu raza de 6,0 m, şi raze de intrare şi ieşire de 15,0 m, cu supralărgiri la exterior de 1,50 m, respectiv ale benzilor la intrare/ieşire de 3,50 m, 4,0m şi 5,0, iar pentru separarea fluxurilor de trafic sau proiectat 3 insule separatoare in braţul axelor de acces realizat, realizarea unei bretele pentru fluidizarea traficului la ieşirea in drumul judeţean pentru virajul la dreapat, cu respectarea prevederilor din „Norme privind amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice" indicativ AND. 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, respectiv din indicativ CD 173/2001 „ Norme privind amenajarea intersecţiilor negiratorii din afara oraşelor " şi Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la „Norme metodologice privind proiectarea drumurilor". in partea de sud-est a parcelei se propun două accesuri rutiere la drumul de exploatare DE 1190/2 pentru a asigura accesul spre drumurile de interes local, care pot deservi şi proprietarii de terenuri adiacente parcelei studiate.*
- *Amenajarea intersecţiei de tip giratoriu se va face cu o structură rutieră echivalentă cu a drumului judeţean DJ 709C.*
- *Structura rutieră propusă pentru amenajarea intersecţiei de tip giratoriu şi drumului de incintă este format din: 15 cm strat de formă din balast nisipos, 30 cm strat inferior de fundaţie din balast, 20 cm strat superior de fundaţie din piatră spartă, 6 cm strat de legătură BAD 22,4 şi 4 cm strat de uzură din BA 16. La Imbinarea dintre structura rutieră a drumului judeţean şi noua structură a drumului de incintă se va aseza un geocompozit de lăţimea de 100 cm.*
- *Se propune realizarea a 2 drumuri de incintă (străzi), cu accesuri carosabile la proprietăţi, cu acces pe drumul de acces (strada) ce fac/e legătura cu drumul judeţean DJ 709C la km 3+033. Drumurile de incintă (străzi) se vor amenajat de către proprietari pe cheltuiala investitorilor, iar după recepţia drumului de acces (stradă), strada putând fi donată ulterior UAT Arad.*
- *Continuitatea scurgerii apelor pluviale se va face prin dispozitive de scurgere a apelor, a cărei secţiune şi lungime rezultă din calculele de proiectare. Se va asigura colectarea, dirijarea şi evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului judeţean, nicio pantă a suprafeţelor nou create nu va fi spre drumul judeţean.*
- *Se vor reface acostamentele in zona de racordare, marcajele rutiere şi se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulaţiei în zona de acces la obiectiv prin semnalizarea verticală conform STAS 1848-1/2011 cu semnalizare în cascadă şi semnalizarea orizontală conform STAS 1848-7/2015.*
- *Împrejmuirea proprietăţii se face în afara zonei de siguranţă a drumului judeţean pe limita de proprietate.*
- *Potrivit prevederilor art. 48 alin. (1) din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completări1e ulterioare „ Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile.*

Construcţia, repararea şi intrţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului cu respectarea în vigoare " (limitele zonei drumului potrivit anexei nr. 1 din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările si completările ulterioare).

- *Se va prezenta şi documentatia spre avizare legată de utilităti în zona drumului judetean, după aprobarea PUZ şi RLU aferent. Se vor respecta prevederile Ordinului M.T. nr. 1294/2017 privind aprobarea prevederilor din "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale".*
- *Potrivit prevederilor art. 47 alin. (13) din Ordonanţa. Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completăr ile ulterioare "Deţinătorii cu orice titlu a panourilor publicitare, a construcţiilor, a şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces în zona drumurilor judeţene, emise de administratoru1 drumului, sunt obligati ca în termen de 60 de zile de la primirea execute, pe cheltuiala lor şi fără nicio despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în conditiile în care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum şi de asigurarea conditii1or pentru siguranta circulatiei".*
- *După aprobarea PUZ -lui, la faza D.T.A.C., premergătoare obtinerii autorizaţiei de construire, veţi prezenta o nouă documentatie tehnică de specialitate în două (2) exemplare, care să cuprindă un memoriu tehnic din care să rezulte amenajările propuse indicându-se şi descrierea amenajării intersectii de tip giratoriu, a drumului — străzii din drumul judetean; plan de incadrare in zonă Sc: 1:10000/1:5000, plan de situaţie Sc: 1:1000/1:500, indicându-se poziţia kilometrică şi metrică pe DJ 709C, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale şi uzate din incintă şi a celor pluviale 'in lungul drumului judeţean, modul de amenajare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, cu mentionarea indicatoarelor rutiere cu pozitionarea indicatoarelor de restricţionare as circulatiei în afara conform STAS SR 1848/1,2,3/2011 si a semnalizării orizontale STAS SR 1848/7/2015, detalii de sistem rutier a drumului acces străzii (echivalent cu cel al drumului judetean). Documentaţia tehnică va fi semnată de cei ce au intocmit şi verificat (inginer de drumuri).*
- *După obţinerea autorizatiei de amplasare şi acces la drum în zona drumului şi înainte de începerea execuţiei lucrărilor va fi convocat un reprezentant al U.A.T. Judetul Arad, pentru întocmirea procesului verbal de predare-primire arnplasament şi la receptia lucrărilor în zona drumului judetean. Nerespectarea condiţiilor impuse va atrage după sine consecinţe conform prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările si completările ulterioare, iar prezentul aviz îşi va înceta efectele.*

07.2 - Accesuri pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situaţiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Conform aviz de amplasament emis de AVIZ COMPANIA DE APA ARAD NR. 28852/01.11.2024

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:
Nu are in exploatare retele publice de apa potabila;
Nu are in exploatare retele publice de canalizare menajera;

NEGATIE ANIF NR. 279 /23.12.2024

În urma analizării documentaţiei depuse de d-voastră şi Inregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad, cu nr. 261 din 11.11.2024 prin care solicitaţi avizul pentru lucrarea „Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ" conform certificatului de urbanism nr.887/07.06.2024, se constată următoarele:

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ" în suprafaţă totală de 49.400,00 mp, conform C.F. 336179, din extravilanut judeţului Arad, pe care urmează a se executa lucrările menţionate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Ier Arad Frontiera, cod 18, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritoria[ă de 1.F. Arad;

b. prin scoaterea utterior din circuitul agricol a suprafeţei respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbandu-se doar categoria de folosinţă a terenutui;

1. Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentaţie în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentaţia va conţine expres, şi hotărârea de aprobare a PUZ;

2. in avizul tehnic ANIF, pentru autorizatia de construire, se vor stabiti principalele măsuri necesare pentru protecţia lucrăritor de îmbunătăţiri funciare şi dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La rea[izarea construcţiitor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcţionalitatea amenajărilor de îmbunătăţiri funciare atât pe perioada execuţiei cât şi după finalizarea acestora;

4. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuţiei sau pe parcursul exploatării amenajăritor de îmbunătăţiri funciare din zonă, datorită nerespectării condiţiitor din aviz sau a soluţiitor tehnice prezentate la obţinerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;

5. Respectarea Ordinutui MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcţii (clădiri, reţea, branşament gaze naturate, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecţie adiacentă infrastructurii de îmbunătăţiri funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioară a taluzului canatului de desecare Ier din zonă in perioada in care se va executa lucrarea.

6. Apele pluviale şi uzate nu vor fi evacuate în canalul aflat în administrarea ANIF-Filiala Teritorială de I.F. Arad

7. Pe toată durata de execuţie a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;

8. Se va permite accesul personalului şi a utilajelor specifice pentru întreţinerea şi repararea lucrărilor de Imbunătătiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

9. Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările şi completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenţii la normele privind exploatarea, întreţinerea, reparaţiile şi protecţia amenajărilor de îmbunătăţiri funciare şi se sancţionează conform art.83, aţin.(2) şi (3);

AVIZ RETELE ELECTRICE ROMANIA SA NR. 25749887/ 02.07.2025

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:
A. In zona exista LEA 0,4kV, LES 0,4kV ce nu apartin UO Arad;

B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT;

C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;

D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de lm fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;

E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;

F. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

G. Distanta min. admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastra (DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi lm, PE 106/2003;

H. Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie min. 6m, PE 106/2003;

I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;

J. F06 Rev 0/ P-05-22

Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 0,4 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;

K. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

L. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ;

M. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003);

N. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 0,4 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00;

O. Distanta min. Masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003;

P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV, este inaltimea stalpului ex. in zona, cf. PE 106/2003;

- *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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.*
- *Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.*
- *Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare***

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

**** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta 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 se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reteaua 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;*

F06 Rev 0/ P-05-22

- *stabilirea solutiei de racordare la reteaua 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 reteaua 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 reteaua 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).

AVIZ SC ELBA COM SA NR.837/SIL/5.11.2025

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT
Nr. 837/SIL/05.11.2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR ***CONDITII:***

1.1n zona exista LEA 0,4kV, LES 0,4kV ce nu apartin SIP Arad;
2.Pentru obtinerea avizului in faza dtac, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza, cf. planului urbanistic aprobat;
3.In zona amenajarii sensului giratoriu exista retea LES 0,4 kV iluminat public si 4 stalpi metalici. Relocarea acestora se va face pe cheltuiala dezvoltatorului.
4.Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
5.Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de lm fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;
6.Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;
7.Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
8.Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
9.Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de
10. apa propusa si LES 0,4 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;
11. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
12. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp de iluminat sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ;
13. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului de iluminat va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003);
14. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 0,4 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00;

15. Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp de iluminat sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003;

16. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si fundatia stalpului de iluminat va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003)

- *Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT asigura asistenta tehnica Arad Municipal 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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.*
- *Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.*
- *In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin SIP Arad , solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (RETELE ELECTRICE, TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).*
- *Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 887/07/06/2024, respectiv pana la data de 07/06/2026.*

AVIZ DELGAZ GRID NR.215309359/20.02.2026

08.1 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare, de gaz şi de energie electrică.
Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la reţeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de retele edilitare

Lucrările de realizare a retelelor edilitare, de racordare şi de branşare al reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
Conform legislaţiei în vigoare , reţelele edilitare publice **aparţin domeniului public local** .
Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanţare şi de executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Str. Spătaru Preda și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita deproprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.
Rețeaua de apă propusă se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.
Pe extinderea de rețea de apă propusă se vor monta hidranti exterior Dn80 sau Dn100 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s.

Hidranților exteriori

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.
Astfel, pentru parcela studiată, se propun hidranti la 150 m asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).
Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă, si din bazinul de retentie ape pluviale.
În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în caminul existent de canalizare de pe rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe partea opusa a DJ 709C.
Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine şi conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm şi 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.
La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.
Apele uzate menajere evacuate în rețeaua publica de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanţi în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.
Apele pluviale provenite de la drumurile si parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm şi 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, fiind deversate intr-un bazin de retentie propus pe amplasament. Inainte de deversarea in bazinul de retentie ape pluviale, acestea vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la reteaua electrica a orasului.
Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA 0.4 Kv de joasa tensiune, aflet la reteaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

In partea de nord a terenului, spre DJ, pe o mica portiune traverseaza o linie LEA, care nu afecteaza amplasamentul si mobilarea propusa.
Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu energie termica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la reteaua de gaz a orasului prin extinderea retelei existente a orasului.
Pentru noile obiective, consumatorii de gaz sunt constituiţi în principal din: centrale trermice pentru incalzire respectiv masini de gatit.
Reţelele de utilităţi se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

Gospodarie comunala

În judeţul Arad, colectarea deşeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecţia de la producător pe principalele tipuri de deşeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.
După colectare, toate deşeurile sunt transportate şi depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanţă cu normele EU catre o firma specializata.

08.3 - Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

Reţelele edilitare fac parte , alături de reţeaua de drumuri şi străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităţilor aflate **în serviciul public.** Terenul pe care sunt amplasate aparţine , de regulă, **domeniului public,** iar construirea şi întreţinerea reţelelor şi instalaţiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalaţiile şi reţelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale.**
Reţelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicaţii , fac parte din sistemul naţional şi sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finantare.
Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică şi telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenulurilor pentru constructii

09.1 – Parcelarea

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului conform PUZ.
Se va parcela zona :
Z1 (V) are suprafata de **1918 mp** cu accesul din partea de E din strazile propuse in incinta.

Z2 (central) are suprafata de 2389 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.

Z2'- (central - nord) are suprafata de **1716 mp** cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.

Z3 (E) are suprafata de **2322 mp** cu accesul din partea de V din strazile propuse in incinta.

Se va lotiza terenul cu parcele pentru **Z4** avand destinatia de locuinte individuale astfel:

Z4 (24 707 mp) format din 58 loturi dispuse pe 4 randuri. Loturile au suprafata de 425-427 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal si adancime intre 21.25 - 21.35m .

Fata de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate a incintei de 6.55m-16.70m, suprafata destinata spatiului verde si largirea drumului de exploatare.

Subzona carosabil/ profil stradal - 12.900 mp
Spatiile verzi compacte comune - 2507 mp (sunt 2 spatii verzi compacte in partea de Nord spre DJ, 3 spatii verzi compacte central intre Z1,Z2,Z3 si Z4, si spatii verzi compacte in partea de sud a zonei Z4 la drumul de exploatare ;

Se respecta Hotărâre 525/1996 art.30 parcelarea .
Raportul adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei si suprafata parcelei de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

09.2 - Înăltimea constructiilor

Z1, Z2,Z2', Z3 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+2E+ER , 15.00 m
Z4 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+1E , 10.00 m;

Conform AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.36892/31.01.2025
emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:
- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
-prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 5-16 de **15.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de **121.77 m (106.77** m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15.00 m inaltimea maxima a zonelor edificabile);
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1-4 de **10.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de **116.67 m (106.67** m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15.00 m inaltimea maxima a zonelor edificabile);

-furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
-obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu distonează cu aspectul general al zonei.
Se vor folosi :
- materiale de construcţii durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcţiunii;
- culorile în concordanţă cu ansamblul urban;
- faţadele şi amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanţă şi armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.
Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.
Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcari astfel:
Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerţ en-detail:
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului
clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentaţie publică:
- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare
pentru 15 salariaţi, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru
personal (1 loc de parcare pentru 15 salariaţi, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerţ en-detail şi servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru
personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 16

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.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:
- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 17

Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:
- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafaţa unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

Pentru locuintele colective se va calcula 1.5 parcari / apartament cu suprafata utila sub 100 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafata utila ce depaseste 100 mp ;

Pe plansa de mobilare este reprezentat estimativ 26 locuri de parcare pe unitate din care 40% in cadrul constructiei subsol/demisol (estimat 10 parcari) ; In total se estimeaza 7 unitati cu 186 locuri de parcare, Numarul locurilor de parcare se vor recalcula conform HCLM 187/2024 si repozitiona, daca e cazul, la faza de Autorizatie de construire.

Pentru Z4 – locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utial a constructiei; In fata casei se va asigura cate un loc de parcare pentru vizitatori ;

Art. 16 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.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

10.2 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spaţii verzi înierbate, sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică / medie într-un procent de minim pentru :
15% servicii si comert
25% locuinte colective
35% locuinte unifamiliale
conform Hotararii 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.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitățile principale au destinația- unități locuire colectiva , locuire unifamiliala , servicii, comert .
SUBZONE:
Z1,Z2,Z2', Z3 LOCUIRE COLECTIVA , SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUIRE UNIFAMILIALA
Subunități:
ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA
SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SPc - SPAȚII VERZI AMENAJATE / COMPACT
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
P.G - PLATFORMA GOSPODAREASCA

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:
- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Functiuni propuse : Zona rezidentiala - locuire colectiva cu servicii, comert si locuire unifamiliala

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

- functiuni complementare locuirii
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului.
- drumuri, parcaje, alei pietonale.
- amenajare zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- Birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare etc. ;

2.4. Utilizări interzise

-construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

2.5. Interdictii temporare

- nu este cazul

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimtate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamenul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. sunt propuse subzonificări.

Destinatie stabilita prin PUG – arabil in extraviln

Bilanţ teritorial – Zonificarea funcţională

BILANŢ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	87 495	93.1	38 095	40.5
02.	Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
03.	Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
04.	Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
05.	Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
	TOTAL :	**94 000**	**100**	**94 000**	**100**

BILANŢ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 49 400 mp

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	*ZF03 Terenuri agricole* - Terenuri arabile	49 400	100	-	-
02.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
03.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (45)
04.	*ZF06 Cai de comunicatie si transporturi* Circulatii(carosabil,alei,pietonale, accesuri/parcari/spatii verzi aliniament)	-	-	13 730	27.8
05.	*ZF13 Zona gospodarii comunale* Platforme gospodaresti	-	-	111	0.2
06.	*ZF14 Zona spatii verzi*	-	-	2 507	5.1
	TOTAL GENERAL	**49 400**	**100**	**49 400**	**100**

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :
P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: Zona rezidentiala - locuire colectiva cu servicii, comert si locuire unifamiliala

- **funcțiuni admise** : funcțiuni complementare locuirii, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi

Functiuni permise cu conditii : - Birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare etc. ;

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Regim de înălțime:

Z1, Z2,Z2', Z3 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+2E+ER , 15.00 m
Z4 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+1E , 10.00 m;

Regim de aliniere:

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel :
Z1 (vest) cu accesul din partea de E din strada propusa in incinta.
Zona edificabila in Est este pe limita de proprietate spre strada propusa de 0.00 m sau retras in zona edificabila. Fata de limita de proprietate spre DJ va avea retragerea de 18.74 m ;
Z2 (central) cu accesul din partea de V si E din cele doua strazi propuse in incinta, zona edificabila are retragerea de 4.00 m fata de cele doua strazi si la 12.00 m fata de Z2' nord si la 0.00 m sud fata de drumul propus.
Z2'- (central - nord) are suprafata de 1716 mp cu accesul din partea de V si E prin drumuri de legatura din strazile principale propuse in incinta.
Zona edificabila va avea retragerea de minim 0.00 m fata de latura V a subzonei Z2' si la 4.00m E spre strada din incinta ;
Distanta dintre zonele edificabile din Z2 ' si Z2 este de 12.00 m si fata de linita de proprietate N la minim 20.84 m ;
Z3 (est) cu accesul din partea de V din strada propusa in incinta.
Zona edificabila la Vest este pe limita de proprietate 0.00 m spre strada propusa sau retras in zona edificabila. Fata de limita de proprietate spre DJ (la nord) va avea retragerea de 23.07 m ;

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z4 avand destinatia de locuinte individuale astfel:
Z4 format din 58 loturi dispuse pe 4 randuri.
Zona edificabila - fata de strada propusa, constructiile pot fi in aliniamentul frontului stradal sau retras in limita edificabilului ;
Fata de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate a incintei de 6.55m-16.70m, suprafata destinata spatiului verde si largirea drumului de exploatare.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- Pentru locuintele colective se va calcula 1.5 parcari / apartament cu suprafata utila sub 100 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafata utila ce depaseste 100 mp ;
- Pe plansa de mobilare este reprezentat estimativ 26 locuri de parcare pe unitate din care 40% in cadrul constructiei subsol/demisol (estimat 10 parcari) ; In total se estimeaza 7 unitati cu 186 locuri de parcare;
- Numarul locurilor de parcare se vor recalcula conform HCLM 187/2024 si repozitiona, daca e cazul, la faza de Autorizatie de construire.

- Pentru Z4 – locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utial a constructiei; In fata casei se va asigura cate un loc de parcare pentru vizitatori ;

Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spaţii verzi înierbate, sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică / medie într-un procent de minim pentru :
15% servicii si comert
25% locuinte colective
35% locuinte unifamiliale
conform Hotararii 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.

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2',Z3 :
P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitătile teritoriale de referintă s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică si functională, tinând cont de limite cadastrale si pricipalele căi de comunicatie.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.
Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit [redacted]

Sef de proiect, C[redacted]

CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

01. Date de recunoastere a documentatiei:

dezvoltator	CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ

02. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.: Aprilie 2026 - 2029

Odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal de catre Consiliul LocaL Arad, se va trece la urmatoarea etapa:

a. **PARCELAREA** terenurilor conform PUZ aprobat – **aprilie-mai 2026 ;**

b. Obtinerea Certificatului de Urbanism pentru **Extindere retele edilitare – Etapa I (Apa Canal) – mai 2026**

c. Obtinerea Autorizatiei de construire pentru **Extindere retele edilitare – Etapa I (Apa Canal) – septembrie 2026**

d. **Executia retelelelor edilitare – Etapa I (Apa Canal) – septembrie 2026 – martie 2027**

e. **Receptia retelelor edilitare - Etapa I (Apa Canal) – martie 2027**

f. **Obtinerea Certificatului de Urbanism pentru realizare sens giratoriu – septembrie 2026**

g. **Obtinerea Autorizatiei de construire pentru pentru realizare sens giratoriu – februarie 2027**

h. **Executia sensului giratoriu – aprilie – iunie 2027**

i. **Receptia sensului giratoriu – iulie 2027**

j. Obtinerea Certificatului de Urbanism pentru **realizare drumuri in incinta – aprilie 2027**

k. Obtinerea Autorizatiei de construire pentru **realizare drumuri in incinta - iulie 2027**

l. Obtinerea Certificatului de Urbanism pentru **realizare constructii – august 2027**

m. Obtinerea Autorizatiilor de construire pentru **realizare constructii – februarie 2028**

n. Obtinerea Certificatului de Urbanism pentru **Extindere retele edilitare – Etapa II (Retea electrica, retea gaz, retea telefonie, dupa caz) – martie 2028**

o. Obtinerea Autorizatiei de construire pentru **Extindere retele edilitare – Etapa II (Retea electrica, retea gaz, retea telefonie, dupa caz) – august 2028**

p. Executia **retelelor edilitare – Etapa II (Retea electrica, retea gaz, retea telefonie, dupa caz) – ianuarie 2029**

q. Executia drumuri in incinta – **februarie – mai 2029**

r. **Receptia retelelor edilitare - Etapa II (Retea electrica, retea gaz, retea telefonie, dupa caz) – iunie 2029**

s. Receptia drumuri in incinta – **iulie 2029**

t. Receptia constructiilor – **septembrie 2029**

u. Finalizarea lucrarilor prin proces verbal de receptie la finalizarea lucrari.- **octombrie 2029**

v. Inscrierea constructiilor in cartea funciara. **decembrie 2029**

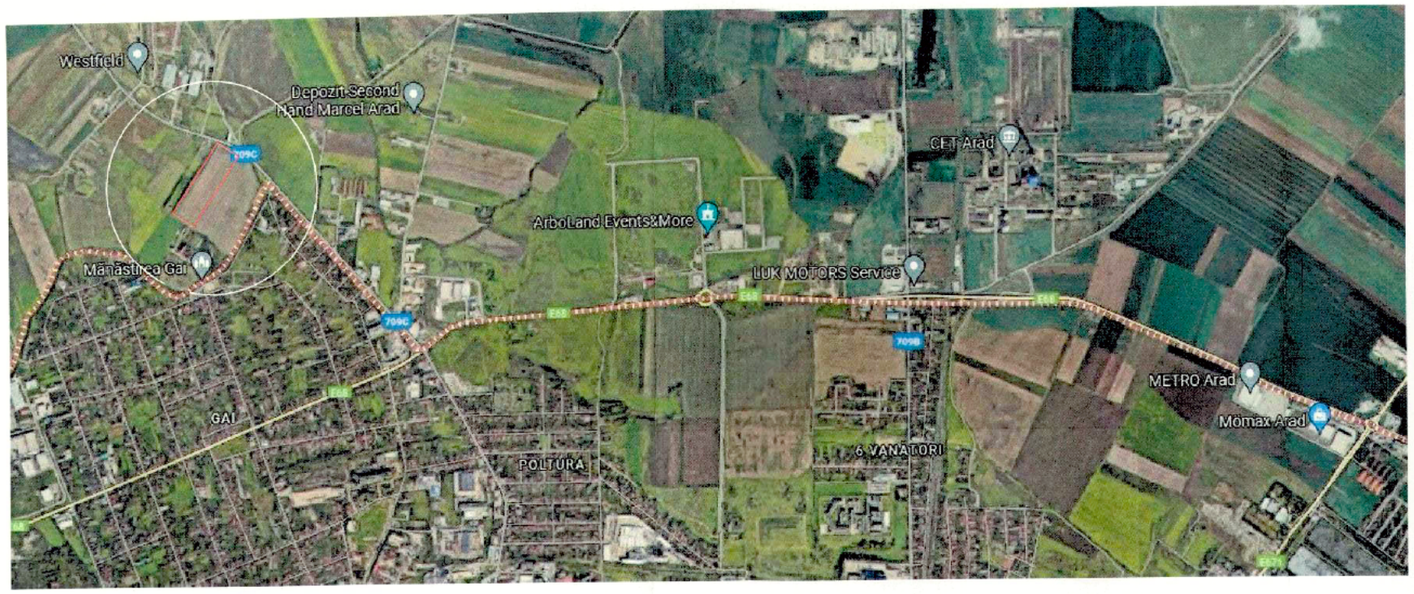
d. **CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTITIEI :**
Toate categoriile de costuri necesare realizarii investitiei vor fi programate, executate si suportate financiar prin grija si pe cheltuiala dezvoltatorului.

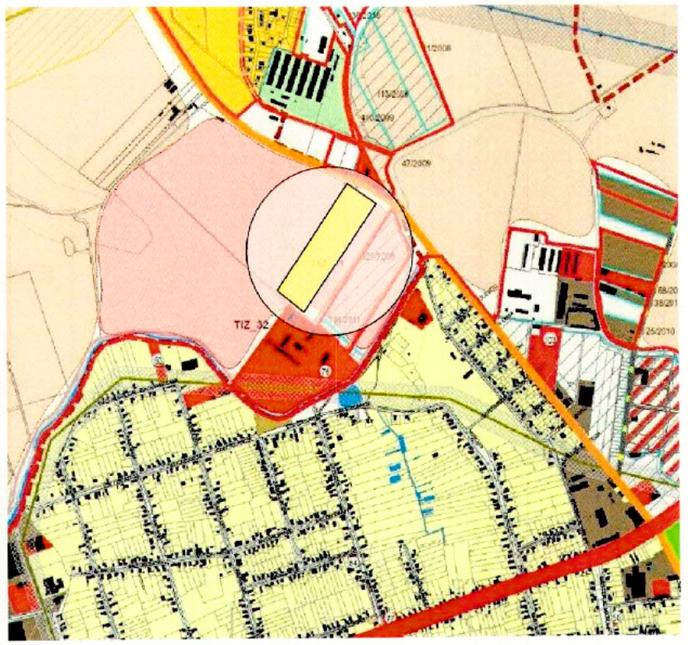
Intocmit,
arh. [redacted]

Dezvoltator:
CAPRAR DAVID si
CAPRAR MA[redacted]

Sef proiect
[redacted]
arhitect
DEF 6

PLAN DE INCADRARE - PUG ARAD







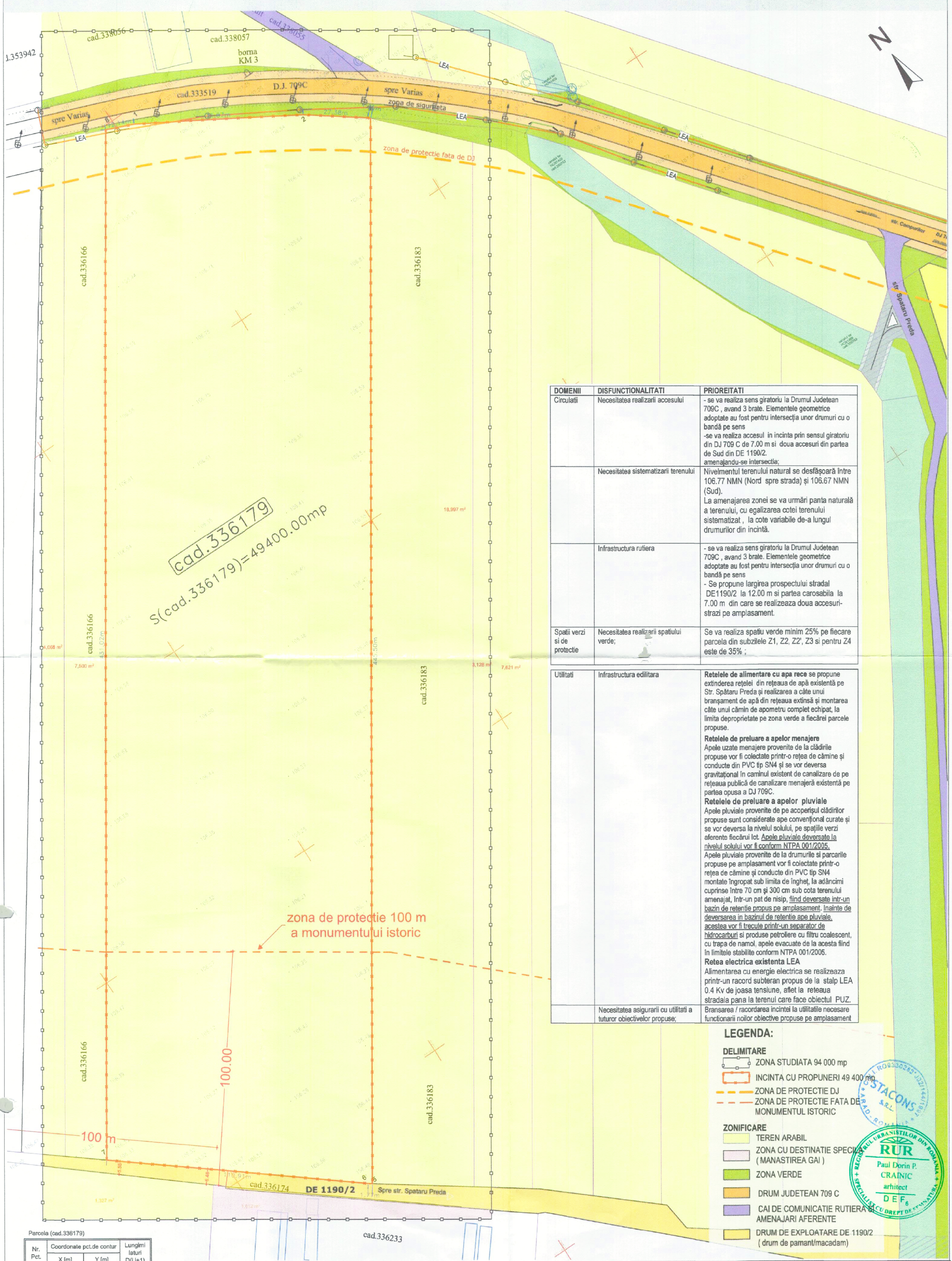


STACONS proiectare & consultanta		Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Pa	Format: A3	
PROIECTAT	arh.Golban Nicolet	Data: IUNIE 2024	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE — Plansa nr.: 01 URB
DESENAT	arh.Golban Nicolet		

REGISTRUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA — RUR — Paul Dorin CRAINIC — arhitect — DEF

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	- se va realiza sens giratoriu la Drumul Judetean 709C , avand 3 brate. Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens -se va realiza accesul in incinta prin sensul giratoriu din DJ 709 C de 7.00 m si doua accesuri din partea de Sud din DE 1190/2. amenajandu-se intersectia;
	Necesitatea sistematizarii terenului	Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.77 NMN (Nord spre strada) și 106.67 NMN (Sud). La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile de-a lungul drumurilor din incintă.
	Infrastructura rutiera	- se va realiza sens giratoriu la Drumul Judetean 709C , avand 3 brate. Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens - Se propune largirea prospectului stradal DE1190/2 la 12.00 m si partea carosabila la 7.00 m din care se realizeaza doua accesuri-strazi pe amplasament.
Spatii verzi si de protectie	Necesitatea realizarii spatiului verde;	Se va realiza spatiu verde minim 25% pe fiecare parcela din subzilele Z1, Z2, Z2', Z3 si pentru Z4 este de 35% ;
Utilitati	Infrastructura edilitara	**Retelele de alimentare cu apa rece** se propune extinderea rețelei din rețeaua de apă existentă pe Str. Spătaru Preda și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita deproprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse. **Retelele de preluare a apelor menajere** Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în caminul existent de canalizare de pe rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe partea opusa a DJ 709C. **Retelele de preluare a apelor pluviale** Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005. Apele pluviale provenite de la drumurile si parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, fiind deversate intr-un bazin de retentie propus pe amplasament. Inainte de deversarea in bazinul de retentie ape pluviale, acestea vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005. **Retea electrica existenta LEA** Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA 0.4 Kv de joasa tensiune, aflet la reteaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament

LEGENDA:

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE MONUMENTUL ISTORIC

ZONIFICARE
- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- DRUM DE EXPLOATARE DE 1190/2 (drum de pamant/macadam)

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	Data:	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	IUNIE 2024	

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

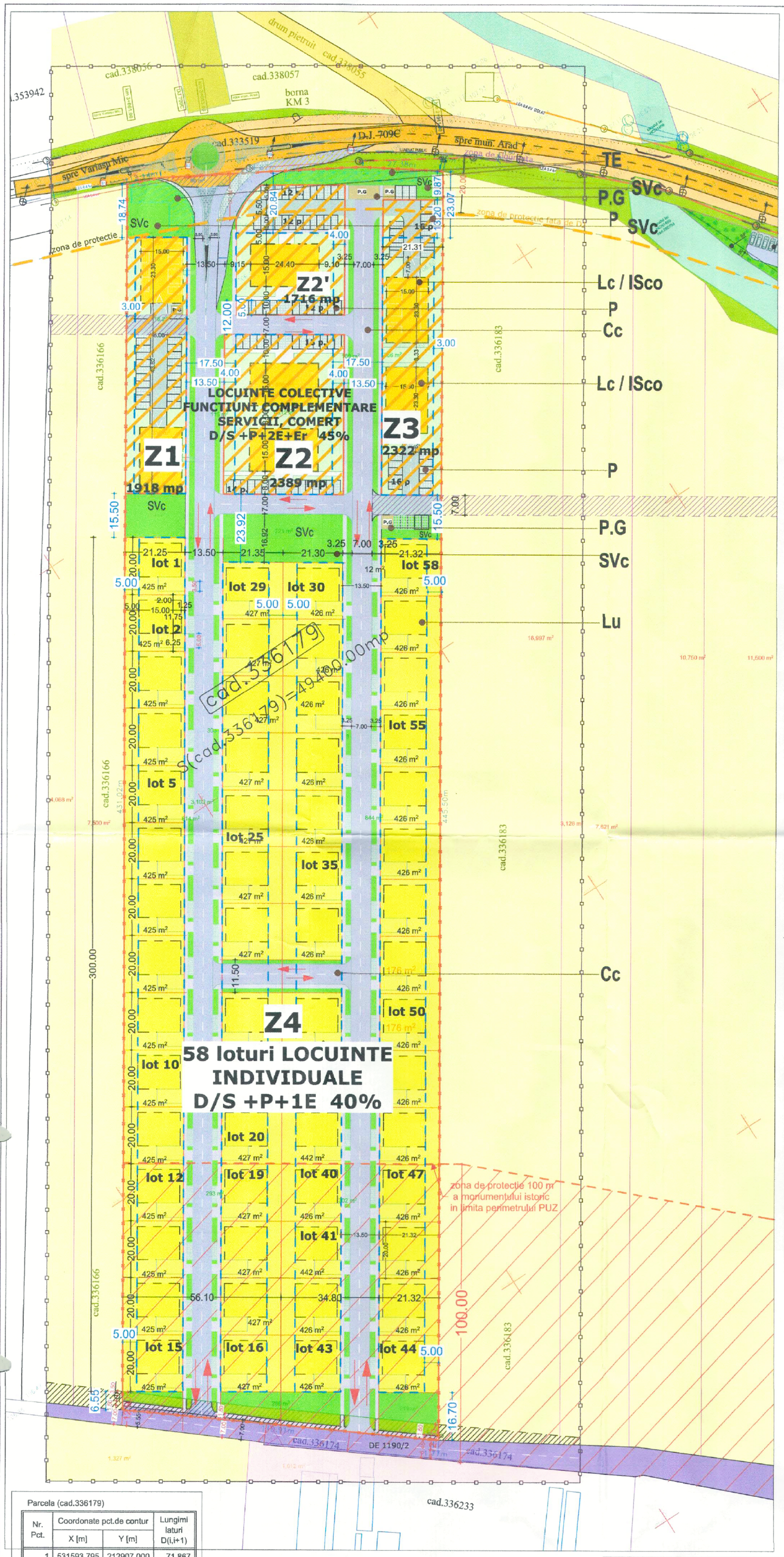
Plansa nr.: 02 URB

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA
RUR
Paul Dorin P.
CRAINIC
arhitect
DEF6

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z2', Z3 | POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 | POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- POSIBILITATEA DE CONTINUARE A TRAMEI STRADALE
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA
- ZONA TEHNICA EDILITARA

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	87 495	93.1	38 095	40.5
02.	Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
03.	Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
04.	Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
05.	Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
	TOTAL :	94 000	100	94 000	100

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	*ZF03 Terenuri agricole* - Terenuri arabile	49 400	100	-	-
02.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
03.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (45)
04.	*ZF06 Cai de comunicatie si transporturi* Circulatii(carosabil,alei,pietonale, accesuri/parcari/spatii verzi aliniament)	-	-	13 730	27.8
05.	*ZF13 Zona gospodarii comunale* Platforme gospodaresti	-	-	111	0.2
06.	*ZF14 Zona spatii verzi*	-	-	2 507	5.1
	TOTAL GENERAL	49 400	100	49 400	100

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SVc - SPAȚII VERZI AMENAJATE / COMPACT
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
P.G- PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:1000	Format: A2	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Pa			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	Data: IUNIE 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

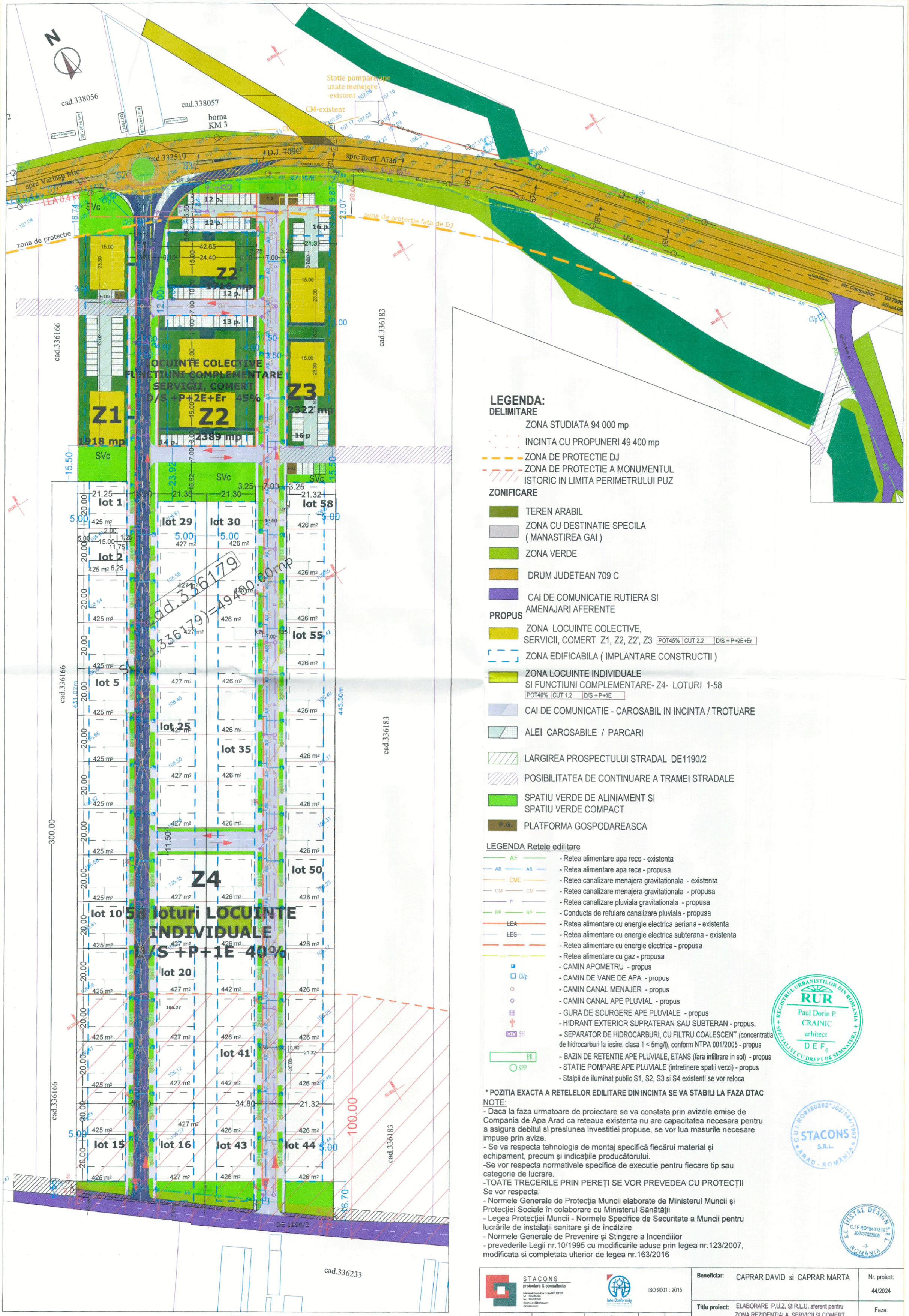
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

STACONS ARAD - ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA — RUR — Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF6 — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z2', Z3 | POT45% | CUT 2.2 | D/S +P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 | POT40% | CUT 1.2 | D/S +P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- POSIBILITATEA DE CONTINUARE A TRAMEI STRADALE
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

LEGENDA Retele edilitare

- AE — Retea alimentare apa rece - existenta
- AR — Retea alimentare apa rece - propusa
- CME — Retea canalizare menajera gravitationala - existenta
- CM — Retea canalizare menajera gravitationala - propusa
- P — Retea canalizare pluviala gravitationala - propusa
- RP — Conducta de refulare canalizare pluviala - propusa
- LEA — Retea alimentare cu energie electrica aeriana - existenta
- LES — Retea alimentare cu energie electrica subterana - existenta
- Retea alimentare cu energie electrica - propusa
- Retea alimentare cu gaz - propusa
- CVp — CAMIN APOMETRU - propus
- CAMIN DE VANE DE APA - propus
- CAMIN CANAL MENAJER - propus
- CAMIN CANAL APE PLUVIAL - propus
- GURA DE SCURGERE APE PLUVIALE - propus
- HIDRANT EXTERIOR SUPRATERAN SAU SUBTERAN - propus.
- SH — SEPARATOR DE HIDROCARBURI, CU FILTRU COALESCENT (concentratia de hidrocarburi la iesire: clasa 1 < 5mg/l), conform NTPA 001/2005 - propus
- BR — BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE, ETANS (fara infiltrare in sol) - propus
- SPP — STATIE POMPARE APE PLUVIALE (intretinere spatii verzi) - propus
- Stalpii de iluminat public S1, S2, S3 si S4 existenti se vor reloca

*** POZITIA EXACTA A RETELELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILI LA FAZA DTAC**

NOTE:

- Daca la faza urmatoare de proiectare se va constata prin avizele emise de Compania de Apa Arad ca reteaua existenta nu are capacitatea necesara pentru a asigura debitul si presiunea investitiei propuse, se vor lua masurile necesare impuse prin avize.
- Se va respecta tehnologia de montaj specifică fiecărui material şi echipament, precum şi indicaţiile producătorului.
-Se vor respecta normativele specifice de executie pentru fiecare tip sau categorie de lucrare.

-TOATE TRECERILE PRIN PEREŢI SE VOR PREVEDEA CU PROTECŢII

Se vor respecta:

- Normele Generale de Protecţia Muncii elaborate de Ministerul Muncii şi Protecţiei Sociale în colaborare cu Ministerul Sănătăţii
- Legea Protecţiei Muncii - Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalaţii sanitare şi de încălzire
- Normele Generale de Prevenire şi Stingere a Incendiilor
- prevederile Legii nr.10/1995 cu modificarile aduse prin legea nr.123/2007, modificata si completata ulterior de legea nr.163/2016

RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF6 — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

S.C. INSTAL DESIGN S.R.L. C.I.F.RO18431316 J02/1370/2006 -3- ROMÂNIA

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

Beneficiar:	CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA			Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179			Faza: PUZ
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:1000 / Format: A2	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		
PROIECTAT	ing Petru Tataru		Data: Mai 2025	
DESENAT	ing Petru Tataru			
Titlu plansa:	REGLEMENTARI EDILITARE			Plansa nr.: 04

REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000
PUZ

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

P.U.Z.

drum pietruit cad.338055
cad.338056
cad.338057
borna KM 3
cad.333519
D.J. 709C
spre mun. Arad
spre Varlaspi Mic
zona de siguranta
LEA
27.38m
SVc
zona de protectie fata de DJ
zona de protectie
18.74
20.84
23.07
20.00
12 p.
16 p
42.65
24.40
21.31
Z2'
1716 mp
Z1
1918 mp
Z2
2389 mp
Z3
2322 mp
LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT
D/S +P+2E+Er 45%
cad.336166
cad.336183
str. Campurilor
DJ 709C
lot 1
lot 2
lot 5
lot 10
lot 20
lot 25
lot 29
lot 30
lot 35
lot 41
lot 43
lot 44
lot 50
lot 55
lot 58
Z4
58 loturi LOCUINTE INDIVIDUALE
D/S +P+1E 40%
S(cad.336179)=49400.00mp
zona de protectie 100 m a monumentului istoric in limita perimetrului PUZ
cad.336174
DE 1190/2
Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139

S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

a) DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) DOMENIUL PRIVAT
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

106.77 NMN COTA DE NIVEL

CIRCULATIA TERENURILOR
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC 647mp (sud)+96mp (nord) =743 mp
- DRUM PRIVAT CE SE INTENTIONEAZA / CU POSIBILITATEA DE A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC 12 900 mp
- POSIBILITATE DE CONTINUARE A TRAMEI STRADALE (323 mp) CU POSIBILITATEA DE A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC
- PARCELARE PE ZONE - Z1,Z2, Z2',Z3, SVc;
- PARCELARE LOTURI LOCUINTE

C.U.I. RO8930282 STACONS S.R.L.
RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF 6

STACONS proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]	1:1000	A2
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta			
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		IUNIE 2024	

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)		Faza: P.U.Z.
Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		Plansa nr.: 05URB

MOBILARE
SC. 1:1000

P.U.Z.

N

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- PROPUNERI DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2,Z2', Z3 — POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- PROPUNERI DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOTURI 1-58 — POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- SPATIU VERDE IN LOTURI
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

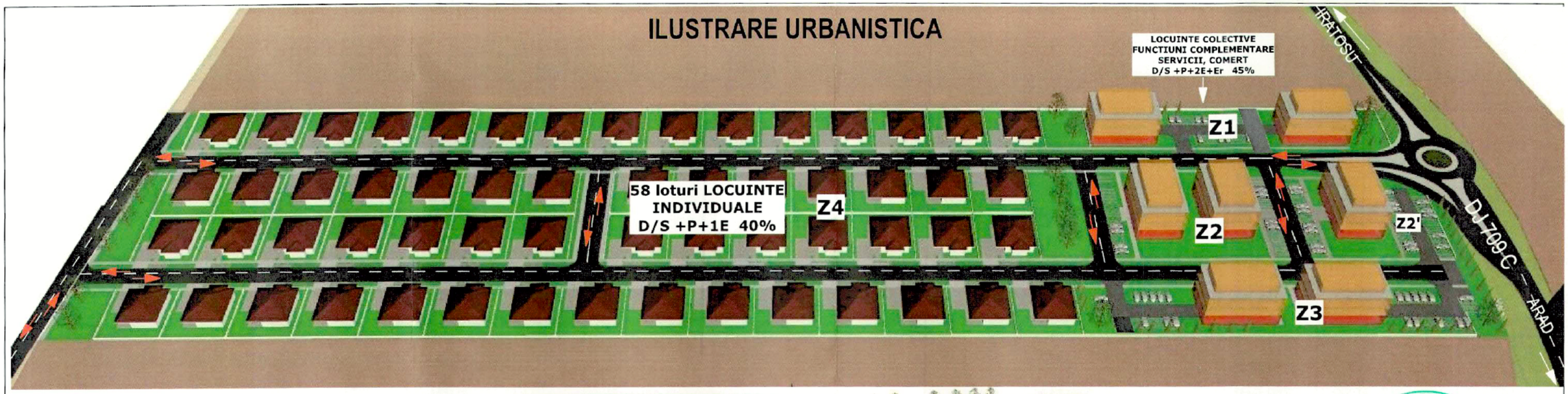
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

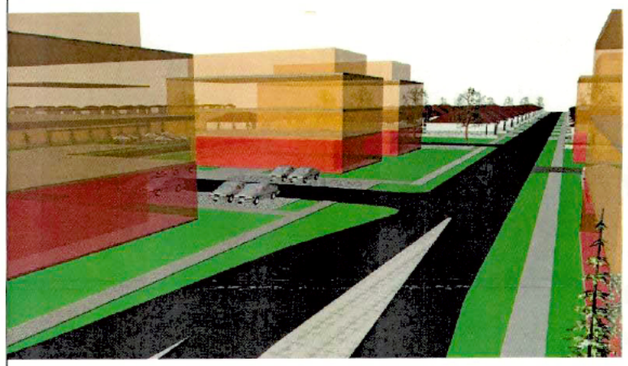
RUR
Paul Dorin P.
CRAINIC
arhitect
DEF 6
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

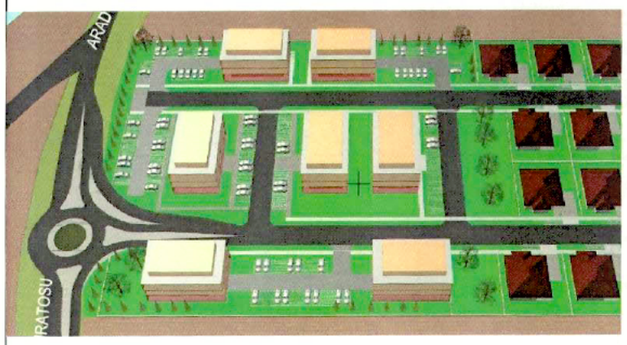
STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	[redacted]	Scara: 1000	Format: A2	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad) — Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024		Titlu plansa: MOBILARE — Plansa nr.: 06 URB
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				

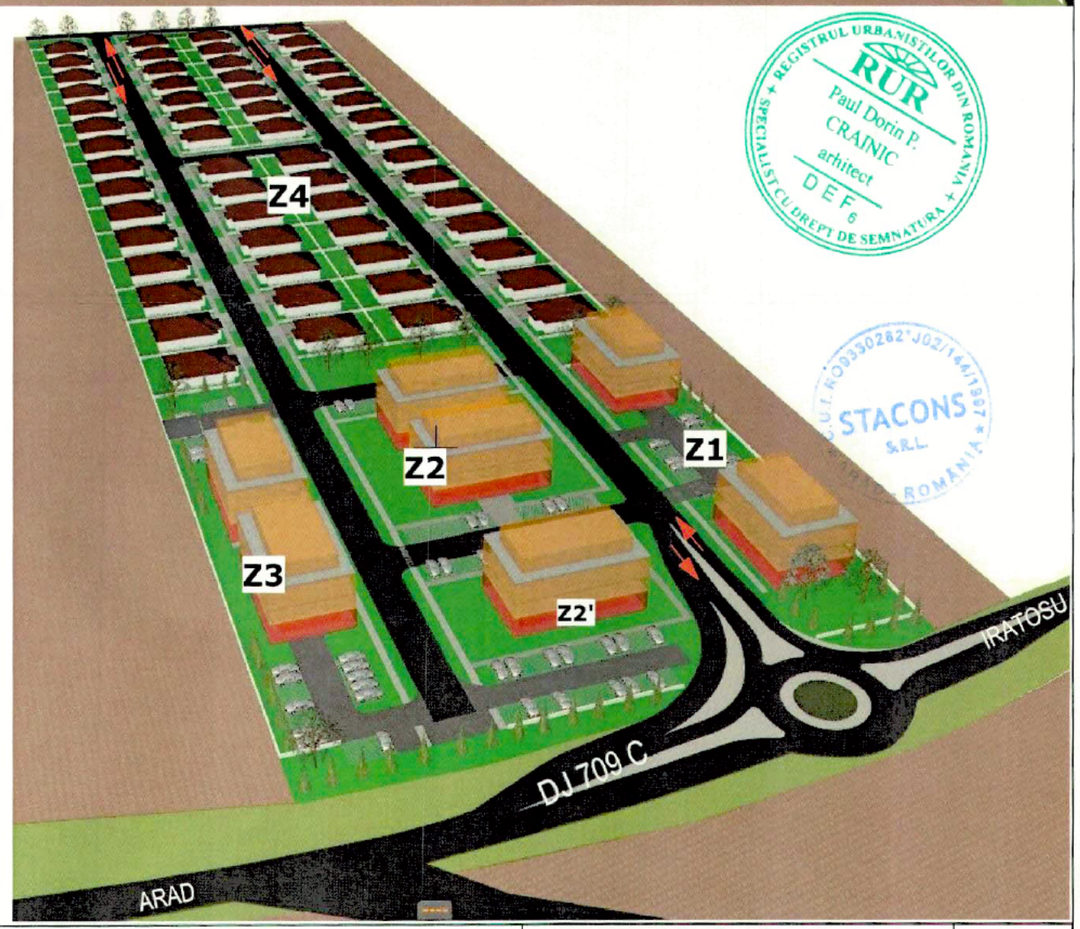
ILUSTRARE URBANISTICA

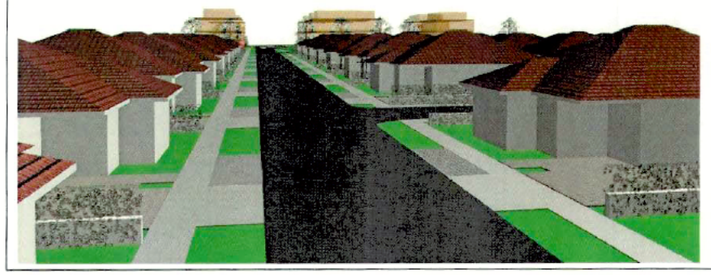












REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul Dorin P. CRAINIC
arhitect
DEF 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS S.R.L. ROMANIA

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
Titlu plansa:	ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr.: 07 URB



STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	Beneficiar:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A2	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.338179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024		Titlu plansa: CORELARE CU PUZ-URI APROBATE SAU IN CURS DE ELABORARE	Plansa nr.: 08 URB
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				

Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7,
Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT

Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7,
Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. : **44/2024**

Faza de proiectare : **PUZ**

Denumire proiect: ***ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT***

Beneficiar : **CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA**

Proiectant General: **SC STACONS SRL**

Proiectant de Specialitate: **S.C. SOLIS VIA S.R.L.**

ARAD 2024

Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7,
Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

DESCRIEREA GENERALA A LUCRARILOR

1.1. DATE GENERALE

- **Denumirea obiectivului de investiții :**

  ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT

- **Beneficiarul investiției:**

  CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA

- **Elaboratorul documentației:**

  PROIECTANT GENERAL

  SC STACONS SRL

  PROIECTANT DE SPECIALITATE - DRUMURI

  S.C. SOLIS VIA S.R.L.

  Municipiul Arad, Aleea Saturn, bloc A11, judetul Arad, CUI RO46184572, J2/919/2022.

Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7,
Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

Amplasamentul, topografia acestuia, trasarea lucrărilor

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord a municipiului Arad, la sud-est de DJ 709C , jud.Arad.

Are suprafață de 49400 mp conform **C.F. cu nr. 336179**;

Folosința actuală : arabil , proprietate privata, extravilan;

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte colective servicii-comert la parter (in partea de nord-vest a parcelei spre DJ si locuinte individuale spre Sud-Est. Ansamblul fiind format din 4 Zonificari , Z1, Z2, Z3 pentru locuinte colective S/D+P+2E+Er si Z4 locuinte individuale format din 60 loturi , acestea vor fi orientate spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 13.50 m, cu accesul din DJ 709C.

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea realizarii zonei pentru functiunea zona rezidentiala, servicii si comert,* , prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : in Z1,Z2,Z3 – zona pentru locuinte colective S/D+P+2E+Er
  in Z4 –zona pentru locuinte individuale (60 loturi) ;
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare autovehicule aferente zonelor;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Terenul are suprafata totala de **49 400 mp** conform C.F.nr.336179 Arad ;

Folositna actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

Vecinătăţile terenului sunt:

- la Nord-Vest – DJ 709 C nr. Cad. 333519
- la Nord-Est- teren arabil nr. Cad. 336183
- la Vest-Sud - teren arabil nr. Cad.336166
- la Sud-Est - DE 1190/2 nr. Cad.336174

Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7,
Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la DJ 709C de 112.59 m și lungimea de 445.5 m.

Astfel prin prezenta documentatie se ilustreaza amenajarea accesului rutier din DJ 709C - km 3+033.00.

Accesul se va realiza cu sens giratoriu cu raza de 6 m (D = 12.00 m) având 3 brațe.

Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecția unor drumuri cu o bandă pe sens. Astfel au fost adoptate raze intrare și de ieșire de 15 m, supralărgirea la interior de 2 m, supralărgire la exterior de 1,50 m, respective lățimi ale benzilor în sens, la intrare și la ieșire din sens de 5,00, 3,50 și 4,00 m.

Pentru separarea fluxurilor de trafic s-au proiectat 3 insule separatoare de trafic amplasate în axul brațelor de acces și realizate denivelat.

Elementele geometrice ale insulelor sunt evidențiate în Planul de situație - etapa 2 cuprinzând dimensiuni legate de lungime marcaj 25 m, lungimea insulei 20 m și raza de racordare de 1,0 m.

De asemenea pentru evitarea congestionării traficului la ieșirea în drumul județean s-a proiectat o bretea pentru fluidizarea traficului pentru virajul la dreapta spre municipiul Arad.

Din punct de vedere al siguranței circulației s-au prevăzut marcaje și indicatoare rutiere conform planurilor de situație atașate.

Pe toata lungimea terenului se propun doua drumuri de incintă cu prospectul stradal de 13.50 m. La cele doua strazi se propun si doua legaturi de drumuri de 7.00 m in partea de nord-vest si un drum care separa zona de locuinte colective si zona de locuinte individuale.

Accesul auto va fi de 7,00 m atât pentru loturile cu locuințe individuale cât și pentru zona de locuinte colective, servicii si comert.

In zona Z1, Z2, Z3 in cadrul zonei edificabile, constructiile figurate pe plansa de mobilare pot varia ca si numar si compozitie respectandu-se numarul parcarilor , retragerile, POT, CUT, inaltimea maxima.

Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7,
Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

In zona Z4 locuinte unifamiliale , accesul auto la loturi este de 7,00 m, acesta poate fi translatat in carzul in care se propune garaj integrat in locuinta sau garaj/ parcaj separat;

Pentru sporirea sigurantei circulației, conducatorii de vehicule sunt obligati sa circule cu o viteza de cel mult 20 km/h, sa nu staționeze sau sa parcheze vehiculul in afara spatiilor anume destinate si semnalizate ca atare, sa nu stanjeneasca sau sa impiedice circulatia pietonilor chiar daca, în acest scop, trebuie sa opreasca.

Strada propusa in incinta ansamblului rezidential va fi in regim privat, acesta putand fi dat ulterior in domeniul public.

Pentru amenajarea accesului in incintă s-a prevazut realizarea unei structuri rutiere, considerată ca eficientă din punct de vedere tehnico–economic, cu următoarele caracteristici geometrice:

Profil transversal tip:

- Platforma drumului (incadrata intre borduri).....7.00 m;
- Partea carosabilă (incadrata intre borduri).....7.00 m;

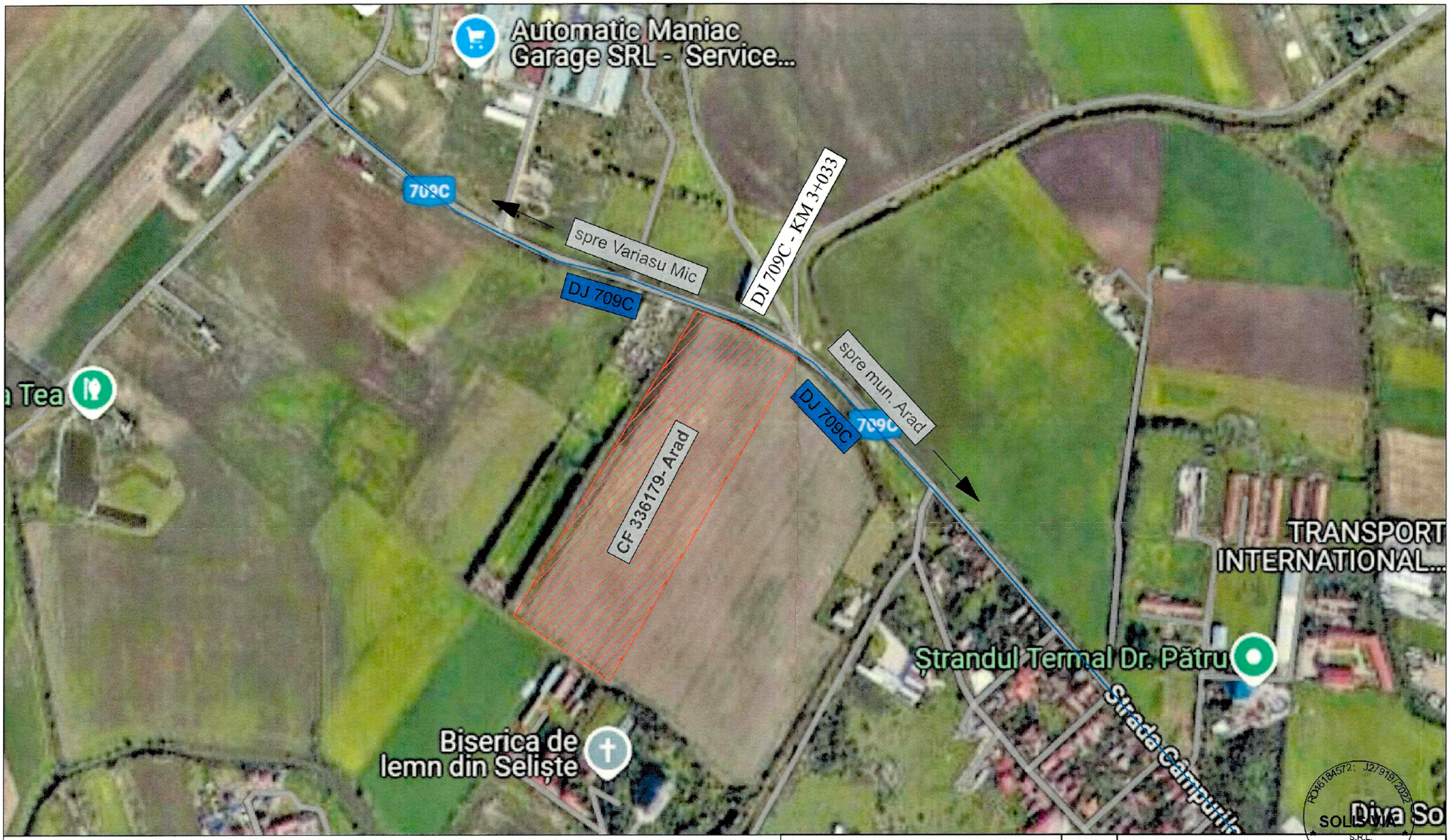
Structură rutieră proiectata:

- 4,0 cm beton asfaltic B.A. 16 conform AND 605/2016;
- 6,0 cm beton asfaltic B.A.D. 22,4 conform AND 605/2016;
- 20,0 piatră spartă împănată conform SR EN 13242;
- 30,0 cm balast conform SR EN 13242;
- 15,0 cm strat de formă din balast nisipos conform SR EN 13108-1.

Întocmit

Ing. LACZKO Miklos Iosif

[redacted]



S.C. SOLIS VIA S.R.L.
Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7, Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

SEF PROIECT	ing. LACZKO Iosif Miklos	[redacted]	SCARA: -
PROIECTANT	ing. LACZKO Iosif Miklos		DATA: 2024

Beneficiar: **Căprar David și Căprar Marta**

Proiect nr: 30/2024

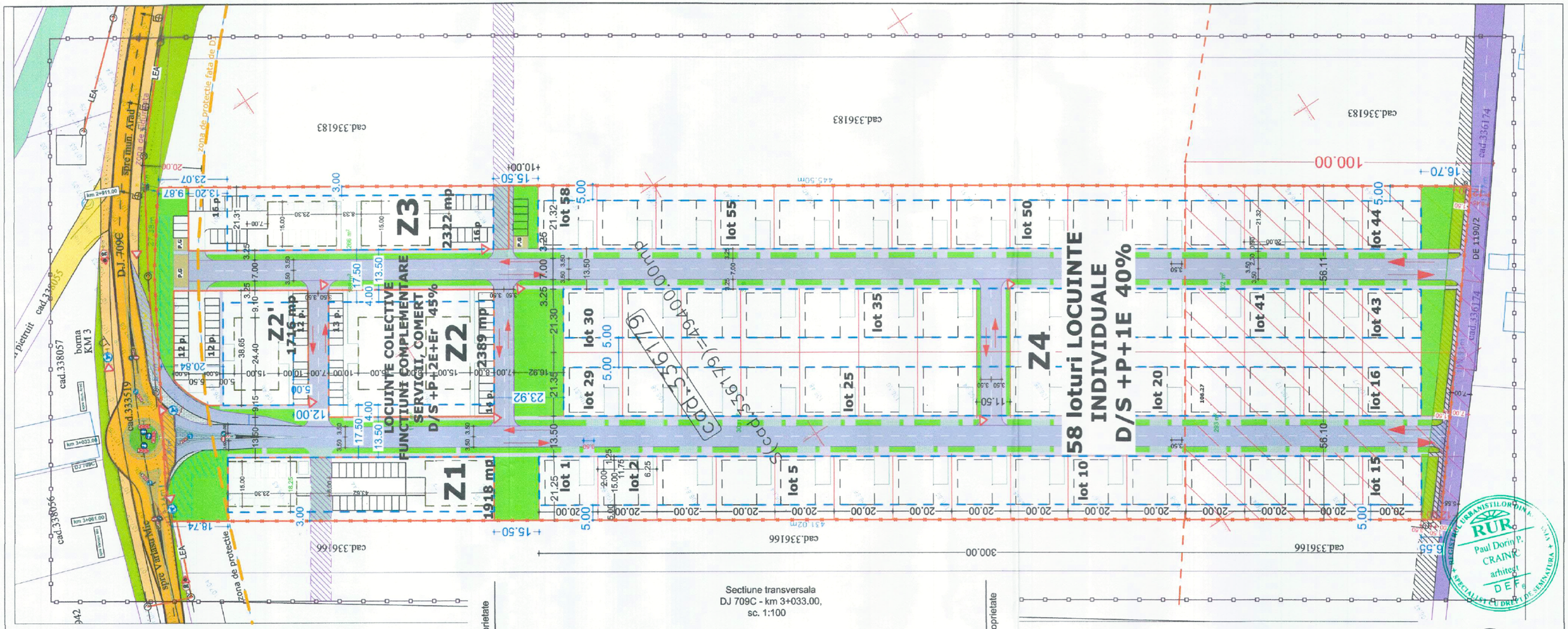
Amplasament: [redacted]

Titlu proiect: **"ELABORARE PUZ ȘI RLU aferent pentru ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ"**

Faza: PUZ

Titlu plansa: **PLAN DE INCADRARE DJ 709C - KM 3+033.00**

PL. Nr. 1



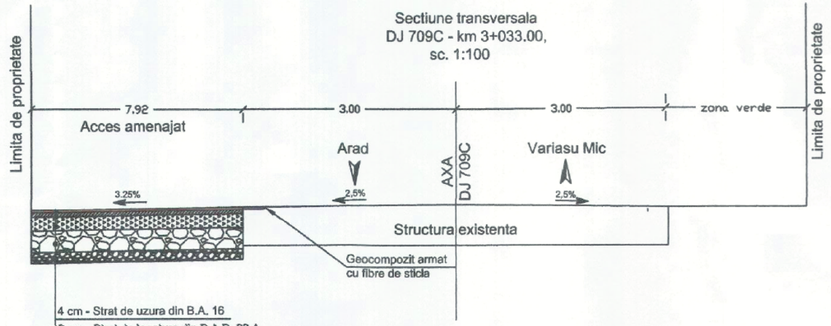
LEGENDA:

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS
- PROPUNERI DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2,Z2', Z3 [POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er]
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- PROPUNERI DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOTURI 1-58 [POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E]
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- SPATIU VERDE IN LOTURI
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Sectiune transversala
DJ 709C - km 3+033.00,
sc. 1:100



4 cm - Strat de uzura din B.A. 16
6 cm - Strat de legatura din B.A.D. 22,4
20 cm - Strat superior de fundatie din piatra sparta
30 cm - Strat inferior de fundatie din balast
15 cm - Strat de forma din balast nisipos

RUR
Paul Dorin P. CRAINIC
arhitect
DEF

RO46184572; J2/919/2022
1
SOLIS VIA S.R.L.
ARAD ROMÂNIA

S.C. SOLIS VIA S.R.L.
Alesu Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7, Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

Beneficiar:	Căprar David și Căprar Marta	Proiect nr:	44/2024
Amplasament:	[redacted]		
Titlu proiect:	"ELABORARE PUZ ȘI RLU aferent pentru ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ"	Faza:	PUZ
SEF PROIECT	ing. LACZKO Iosif Miklos	SCARA:	1:100 1:500
PROIECTANT	ing. LACZKO Iosif Miklos [redacted]	DATA:	2024
Titlu plansa:	PLAN DE SITUATIE DJ 709C - KM 3+033.00	PL. Nr.	2

Nr. cerere	163537
Ziua	16
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare 100198690320

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 336179 Arad

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	336179	49.400	imobil inscris in CF sporadic 312025;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
73428 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
114031 / 27/09/2022		
Act Notarial nr. 4052, din 23/09/2022 emis de Lang Norbert Alex;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEschimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CĂPRAR DAVID**, si sotia 2) **CĂPRAR MARTA**	

C. Partea III. SARCINI .

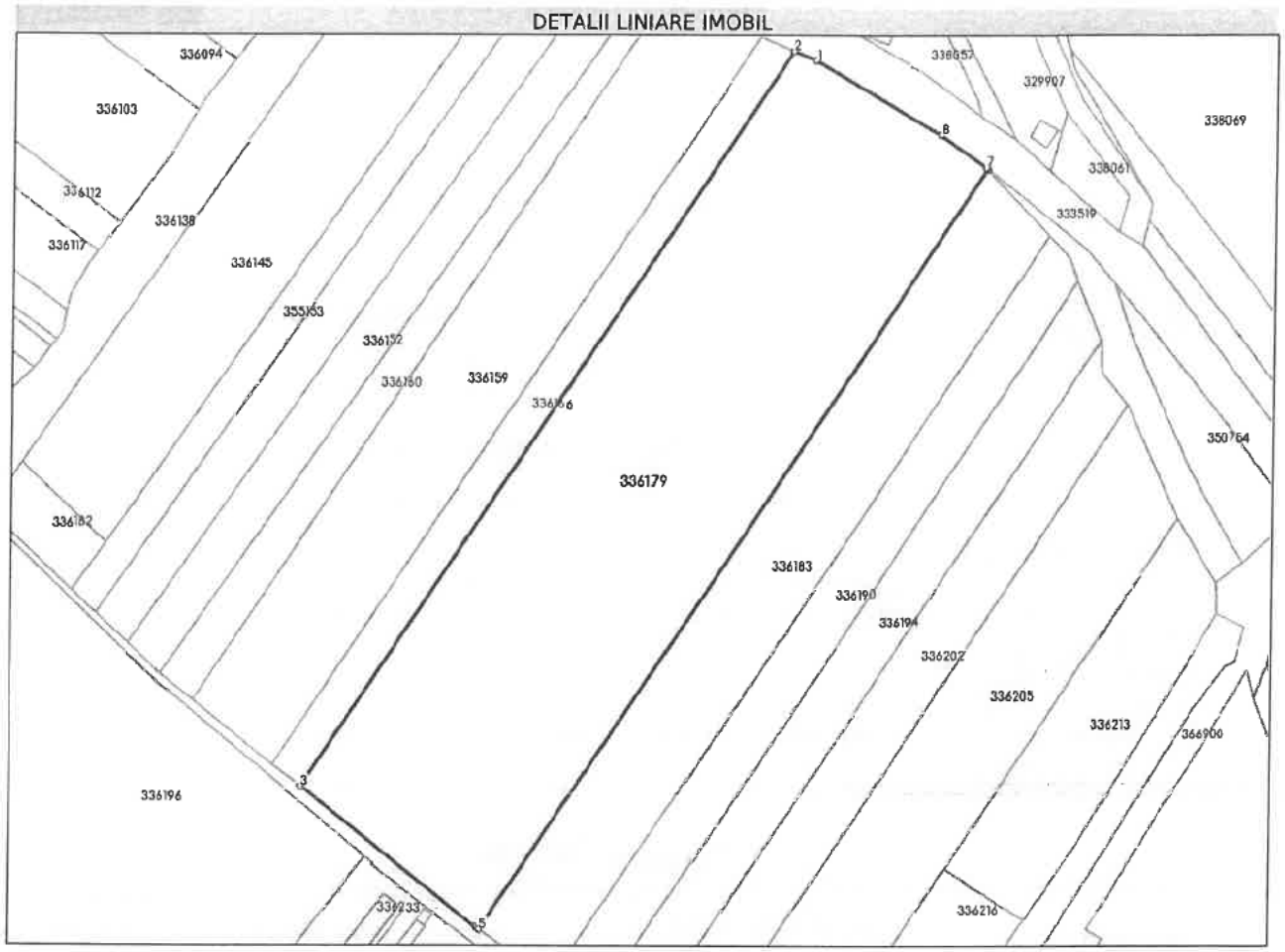
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
336179	49.400	imobil inscris in CF sporadic 312025;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	49.400	111	1195/1/5	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	212.907,0 531.593,795	2	212.895,779 531.598,427	12.139
2	212.895,779 531.598,427	3	212.659,166 531.238,163	431.017
3	212.659,166 531.238,163	4	212.745,94 531.169,094	110.907
4	212.745,94 531.169,094	5	212.747,39 531.168,075	1.772

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	212.747,39 531.168,075	6	212.991,953 531.540,444	445.499
6	212.991,953 531.540,444	7	212.991,121 531.541,306	1.198
7	212.991,121 531.541,306	8	212.968,984 531.557,424	27.383
8	212.968,984 531.557,424	1	212.907,0 531.593,795	71.867

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 şi ora generării,
16/12/2025, 10:58

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 2947 / 2024

Întocmit astăzi, **18/11/2024**, privind cererea **124067** din **24/10/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** CĂPRAR DAVID
2. **Executant:** ILE ADORIAN-CĂLIN
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic, necesar elaborării PUZ și RLU, privind imobilul identificat prin CF 336179, cad. 336179, situat în extravilanul UAT Arad, T 111 - A 1195/1/5
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
Plan_topografi	23.10.2024	inscris sub semnatura privata	Ile Adorian Calin PFA
887	07.06.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
Memoriu	23.10.2024	inscris sub semnatura privata	Ile Adorian Calin PFA
Cerere	23.10.2024	inscris sub semnatura privata	Ile Adorian Calin PFA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 2947 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU – ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE.
Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 49400 mp din perimetrul imobilului inscris in CF 336179 Arad din extravilanul loc. Arad, Jud. Arad.
Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 887/07.07.2024.
Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar.
În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.
Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepţionat de către oficiul teritorial, devine oficial şi este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.
În situaţia în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepţionează lucrările de specialitate ţinând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date

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

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
336179	Avertizare	Receptia 6299315: Imobilul TR-2563-1 se suprapune cu terenul 336179 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6299315: Imobilul TR-2563-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6299315: Imobilul TR-2563-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

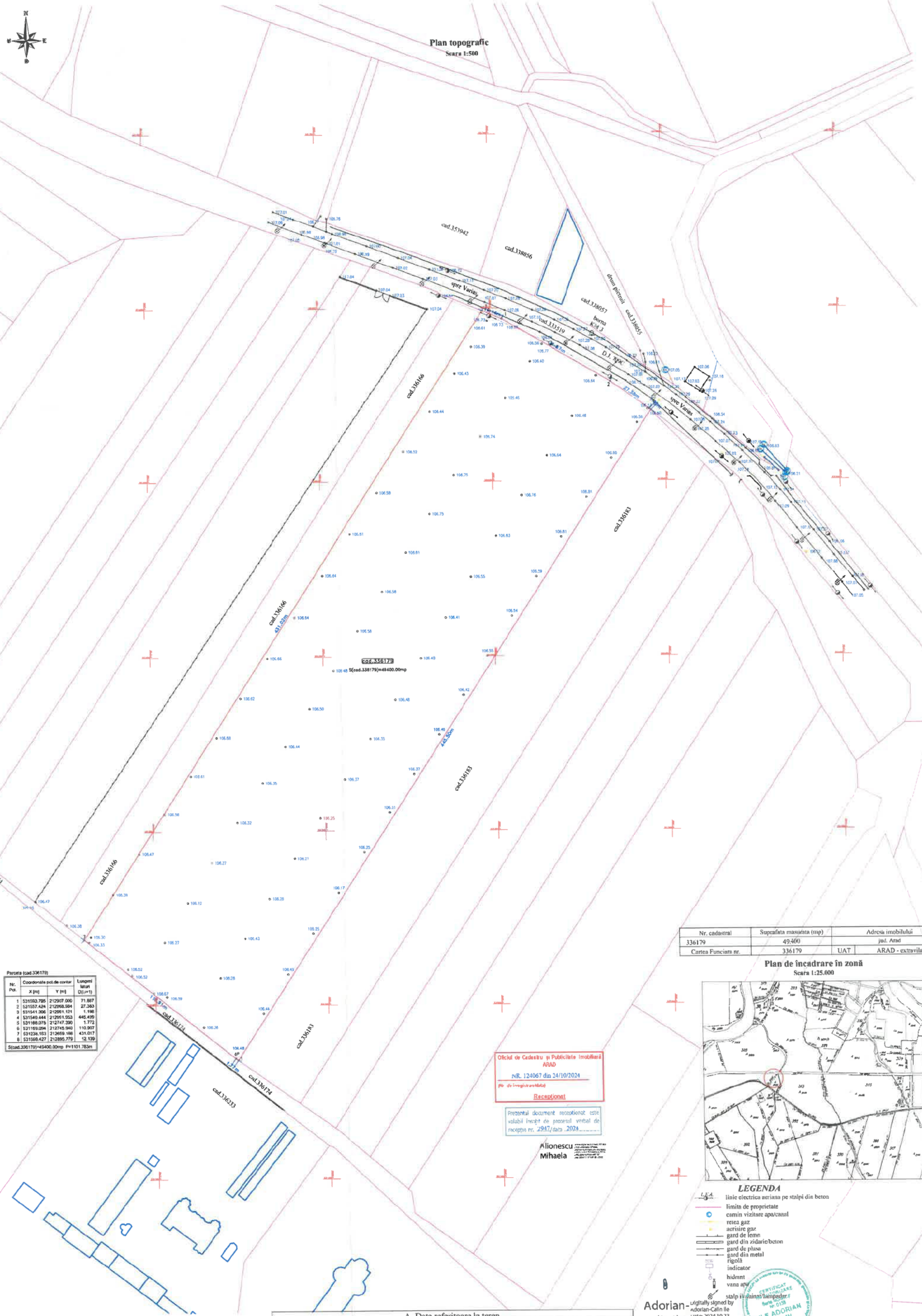
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Mihaela Alionescu

Alionescu Mihaela
Semnat digital de Alionescu Mihaela
DN: cn=Alionescu Mihaela, givenName=Mihaela, sn=Alionescu, o=OCPI, l=Mun.Timisoara, st.-Tim/s, c=RO, serialNumber=AMI301
Data: 2024.11.18 15:38:55 +02'00'

Plan topografic

Scara 1:500



Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D[i,i+1]
1	531563.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212951.953	445.499
5	531166.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531236.163	212659.166	431.017
8	531568.427	212895.779	12.139

S(cad.336179)=49400.00mp Pr=1101.783m

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
336179	49.400	jud. Arad	
Cartea Funciara nr.	336179	UAT	ARAD - extravilan

Plan de încadrare în zonă

Scara 1:25.000

LEGENDA

- LEA — linie electrica aeriana pe stalpi din beton
- limita de proprietate
- camin vizitare apa/canal
- retea gaz
- acrisare gaz
- gard de lemn
- gard din zidarie/beton
- gard de plasa
- gard din metal
- rigola
- indicator
- hidrant
- vana apa
- stalp iluminat/lampadar

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
NR. 124067 din 24/10/2024
(Nr. de înregistrare/data)
Receptionat

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de receptie nr. 2947/data 2024

Alionescu Mihaela

Adorian-Calin Ile
digitally signed by Adorian-Calin Ile
Date: 2024.10.23 18:58:33 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă top.	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
cad.336179	A	49.400	Teren neimprejmuit.
Total		49.400	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni

ILE ADORIAN CALIN PFA
Arad
CUI: 39549536
Tel: 0741.188.384

BENEFICIAR:
CĂPRAR DAVID,
CĂPRAR MARTA
domiciliu: loc. Sântana, str. -, nr. 143, jud. Arad

ACTIUNEA:	NUMELE:	SEMNATURA	Scara:
MASURAT:	Ile Adorian	[redacted]	1:500
REDACTAT:	Ile Adorian		1:25.000
DESENAT:	Ile Adorian		

Plan topografic, necesar elaborării PUZ și RLU, privind imobil și identificat prin CF 336179, cad. 336179, situat în extravilanul UAT Arad, T 111 - A 1195/1-5

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

[redacted]**Aprobat,**
PRIMAR,
ibarț Călin
CEPRIMAR,
azăr Faur

Ca urmare a cererii adresate de către CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA, [redacted] înregistrată cu nr. 54657/19.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. ..28..... din ..27.08.2024.....

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – "ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ",** amplasament **extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 336179 – Arad,** cu o suprafață totală de **49.400,00 mp.**

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

- Nord - Drum județean DJ 709C Arad – Iratosu, identificat prin C.F. nr. 333519 – Arad, teren proprietate privată pășune, identificat prin C.F. nr. 338056 – Arad și teren curți - constucții, identificat cu C.F. nr. 338057 - Arad;
- Sud - C.F. nr. 336174 - Arad – drum de exploatare De 1190/2, teren proprietate privată, identificat prin C.F. 336196 – Arad, teren proprietate privată – Mănăstirea Gai, identificat prin C.F. nr. 336233 - Arad;
- Est – teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 336183 – Arad;
- Vest -teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 336166 – 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:

Terenul este proprietate privată, identificat prin:
-C.F. nr. 336179 – Arad – arabil în extravilan, S = 49.400,00 mp, proprietari CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA;

Parcela studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Funcțiunea principală propusă: zonă rezidențială, servicii și comerț.

Pe aceeași parcelă, prin H.C.L.M. Arad nr.200 din 25 iulie 2011 s-a aprobat Planul Urbanistic de Zonă "Construire hală de depozitare și parcare auto", amplasată în Arad, Extravilan, DJ 709C, Arad Iratos, jud.Arad, beneficiar S.C. GLI-GA-SO S.R.L., proiect nr.121/2009-2010, elaborat de S.C. PRO URBAN S.R.L.Arad, Arhitect R.U.R. Elvira Șerban.

3. Indicatori urbanistici propuși:

Pentru Z1, Z2, Z3: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII, COMERȚ):

- POT maxim = 45,00%
- CUT maxim = 2,2
- Hmax = 18,00 m
- Spațiu verde = minim 25%/lot
- Regim maxim de înălțime D/S+P+2E+ER

Pentru Z4: ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,2
- Hmax = 10,00 m
- Spațiu verde = minim 35%/lot
- Regim maxim de înălțime D/S+P+1E

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. 887 din 07.06.2024.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 04.07.2024**

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

- accesul auto/pietonal la incintă este propus a se realiza din DJ 709C Arad – Șofronea, prin două accesuri. Prospectul stradal nou propus, pentru fiecare acces, va avea minim 7,00 m lățimea părții carosabile și pe ambele părți trotuar de 1,30 m și spațiu verde de aliniament de 1,20 m.
- se propun două accesuri și din drumul de exploatare De 1190/2, identificat prin C.F. 336196 – Arad, iar prospectul stradal propus va fi minim 12,00 m.
- 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. 887 din 07.06.2024**.

-Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 887 din 07.06.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 04.07.2024**.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

[redacted]

[redacted]

PMA -A5-12

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 54657/A5/ 27 AUG. 2024

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire zonă rezidențială, servicii și comert
- Amplasament - extravilan municipiul Arad, CF 336179 Arad
- Beneficiar: Caprar David și Marta
- Proiectant – SC STACONS SRL, arh.RUR Crainic Dorin Paul proiect nr.44/2024

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.54657/19.06.2024, 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 11.07.2024-20.07.2024, 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 11.07.2024 menținandu-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 04.07.2024.

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 [redacted]

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei	[redacted]	30 IUL. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.07.2024

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

- Întocmire PUZ și RLU – Construire zonă rezidențială, servicii și comert
- Amplasament - extravilan municipiul Arad, CF 336179 Arad
- Beneficiar: Caprar David și Marta
- Proiectant – SC STACONS SRL, arh.RUR Crainic Dorin Paul proiect nr.44/2024

Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):

- .....
- .....
- .....

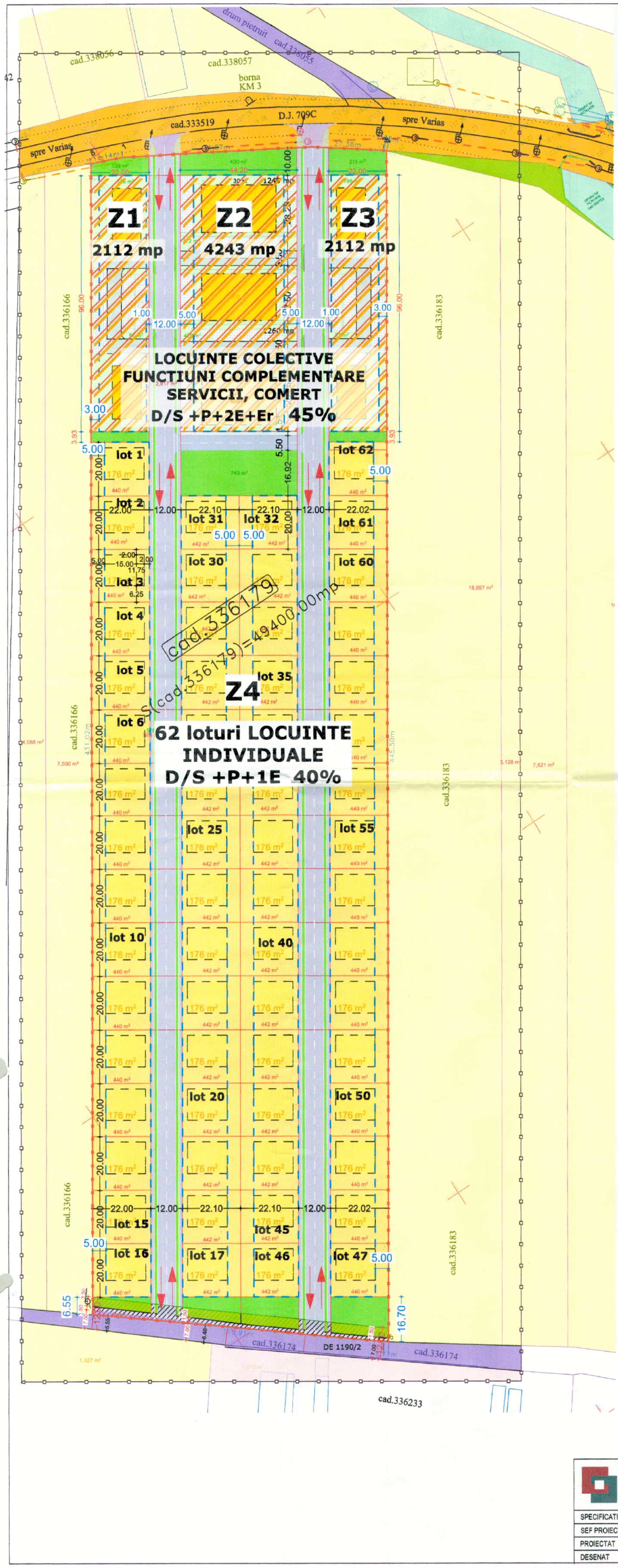
2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
   - publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului 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	11.07.2024-20.07.2024
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**

CONCEPT PROPUS SC. 1:1000 P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3 | POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOTURI 1-62 | POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CIRCULATII - CAROSABIL SI TROTUARE
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 18.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent Suprafata(mp)	Procent(%)	Propus Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent Suprafata(mp)	Procent(%)	Propus Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (din care suprafata construita)	-	-	8 467 (3 810)	17.1 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	27 340 (10 936)	55.3 (40)
Circulatii in regim privat	-	-	6 446	13.1
Alei	-	-	2 335	4.7
Spatii verzi aliniament	-	-	2 092	4.3
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 720	5.5
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 28 din 27.08.2024
[redacted]

RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEPS

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

STACONS proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT"
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

Faza: S.O.

Titlu plansa: CONCEPT PROPUS

Plansa nr.: 03 URB

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

Nr. certificat:UIG-1014-EH-1038

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

Nr. ad. 74705,78748/A5/ 16.10.2024

Spre știință,
S.C. STACONS S.R.L.
Mun. ARAD, B-dul DECEBAL, Nr. 6, Jud. ARAD
stacons_arad@yahoo.com

Către,
CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA
[redacted]

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ"**, amplasament **extravilanul Municipiului Arad, jud. Arad,** pe parcela identificată în extrasul **C.F. nr. 336179 – Arad,** cu o suprafață totală de 49.400,00 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 **12.09.2024**, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, 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 însușită 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, dezbatere 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.

Arhitect Șef,
arh. Emilian-[redacted]

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei	[redacted]	11.10.2024
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		10.10.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad.78478 /A5/ 16.10.2024

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. – Zonă rezidențială, servicii și comerț
Amplasament: - extravilan mun.Arad, CF 336179 Arad
Beneficiari: - Căprar David și Căprar Marta
Proiectant: - SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin , proiect nr. 44/2024

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.74705/02.09.2024, completările depuse cu nr.78478/16.09.2024 și adresa Direcției Venituri nr.ad.78826/17.09.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 25.09.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 25.09.2024-09.10.2024.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.
- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism identificata cu CF 338056, CF 336183, SC TRIPON&TRIPON SRL, ARHIEPISCOPIA ARADULUI, C.J.Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor 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.

Arhi
Arh.Emilian [redacted]

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei	[redacted]	11 OCT. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		10.10.2024

Red. A.G./2ex

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

ROMÂNIA
Judeţul Arad
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de către CĂPRAR DAVID şi CĂPRAR MARTA c[redacted] nr. 169/17.10.2025 şi înregistrată la Consiliul Judeţean Arad cu nr. 24701/20.10.2025 şi a completărilor solicitate, depuse cu adresa nr. 177/10.11.2025 şi înregistrate la Consiliul Judeţean Arad cu nr. 26472/10.11.2025

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ
Nr. 32 din 11.12.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă rezidențială, servicii și comerț", conform Aviz de Oportunitate – extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoşu-Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 336179-Arad.

Inițiator: CĂPRAR DAVID şi CĂPRAR MARTA
Proiect nr. 44/2024
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dorin Paul P. Crainic
Amplasare: extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoşu-Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 336179-Arad

Delimitare:

- **la nord:** **drum județean DJ 709C Arad – Iratoşu, identificat prin C.F. nr. 333519-Arad; teren proprietate privată, păşune, identificat prin C.F. nr. 338056-Arad; teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin C.F. nr. 338057-Arad; drum pietruit, identificat prin C.F. nr. 338055-Arad;**
- **la vest:** **teren proprietate privată, arabil, identificat prin C.F. nr. 336166-Arad;**
- **la sud:** **drum de exploatare De 1190/2, identificat prin C.F. nr. 336174-Arad; teren proprietate privată, Mănăstirea Gai, identificat prin C.F. nr. 336233-Arad (monument istoric „Mănăstirea ‹‹Sf. Simeon Stâlpnicul›› - Gai", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015);**
- **la est** **teren proprietate privată, arabil, identificat prin C.F. nr. 336183-Arad.**

- **$S_{\text{zona incintă}}$ = 49.400,00 mp**

Prevederi P.U.G. - R.L.U.: *nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.*
- U.T.R. ;
- regim de construire:
- funcţiuni predominante:
- H max = ;
- P.O.T. max = ;
- C.U.T. max = ;
- retragerea minimă faţă de aliniament = ;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = ;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = .

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
- U.T.R. nou – trup izolat de intravilan;
- regim de construire:

Z1, Z2, Z2', Z3: D/S + P + 2E + Er;
Z4: D/S + P + 1E;

- funcţiuni predominante: Zonă rezidenţială – locuire colectivă cu servicii, comerţ şi locuire unifamilială
- funcţiuni admise: Funcţiuni complementare locuirii, platforme carosabile/parcaje şi drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;
- funcţiuni permise cu condiţii: Birouri, dispensare, creşe, sport-întreţinere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumuseţare;
- H max = ;

Z1, Z2, Z2', Z3: H max = 15,00 m;
Z4: H max = 10,00 m;

- P.O.T. max = ;

Z1, Z2, Z2', Z3: P.O.T. max = 45,00%;
Z4: P.O.T. max = 40,00%;

- C.U.T. max = ;

Z1, Z2, Z2', Z3: C.U.T. max = 2,2;
Z4: C.U.T. max = 1,2;

- retragerea minimă faţă de aliniament = conform Cap. II, Art. 06, Pct. 06.7 din regulament;
- retragerea minimă faţă de limitele laterale de proprietate = conform Cap. II, Art. 06, Pct. 06.8 şi 06.9 din regulament;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = conform Cap. II, Art. 06, Pct. 06.8 şi 06.9 din regulament;

- circulaţii şi accese:

Accesul în incintă se va realiza din DJ 709C, printr-un drum propus de 7,00 m, cu prospectul stradal de 13,50 m, şi două accesuri din De 1190/2 (sud).
Accesul se va realiză din sensul giratoriu propus cu raza de 6,00 m (D = 12,00 m) având 3 brate.
Elementele geometrice adoptate au fost pentru intersecţia unor drumuri cu o bandă pe sens. Astfel au fost adoptate raze intrare şi de ieşire de 15,00 m, supralărgirea la interior de 2,00 m, supralărgire la exterior de 1,50 m, respectiv lăţimi ale benzilor în sens, la intrare şi la ieşire din sens de 5,00, 3,50 şi 4,00 m.
Pentru separarea fluxurilor de trafic s-au proiectat 3 insule separatoare de trafic amplasate în axul braţelor de acces şi realizate denivelat.
De asemenea pentru evitarea congestionării traficului la ieşirea în drumul judeţean s-a proiectat o bretea pentru fluidizarea traficului pentru virajul la dreapta spre municipiul Arad.
Se propune lărgirea prospectului stradal (De 1190/2) la 12,00 m şi partea carosabilă la 7,00 m.
Pe toata lungimea terenului se propun două străzi având prospectul stradal de 13,50 m.
La cele două strzi se propun şi două legături de drumuri de 7,00 m în partea de nord şi un drum care separa zona de locuinţe colective şi zona de locuinţe individuale.
Accesul auto la loturi va fi de 5,00 m pentru locuinţele individuale, iar pentru zona de locuinţe colective, servicii şi comerţ accesul va fi de 5,50 m spre zona parcărilor.
Pentru fiecare funcţiune se va asigura un număr de parcări conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea

numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

- echipare tehnico-edilitară:

*alimentarea cu apă potabilă:

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Str. Spătaru Preda și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita deproprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

*hidranți ecteriori:

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

*apele uzate menajere:

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în căminul existent de canalizare de pe rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe partea opusă a DJ 709C.

*canalizare pluvială:

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

*alimentarea cu energie electrică:

Parcela care face obiectul P.U.Z. va fi racordată la rețeaua electrică a orssului.
Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stâlp LEA 0.4 Kv de joasă tensiune, aflăt la rețeaua stradală până la terenul care face obiectul P.U.Z.

*alimentarea cu energie termică/gaze naturale:

Parcela care face obiectul P.U.Z. va fi racordată la rețeaua de gaz a orașului prin extinderea rețelei existente a orașului.

*gospodărire comunală:

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de către o firmă specializată.

- zone de protecție impuse:

❖ *Respectarea Avizului Nr. 31/U/12.02.2025 al Direcției Județene pentru Cultură Arad, respectiv amplasament situat în extravilanul mun. Arad, în zona de protecție a monumentului istoric „Mănăstirea ‹‹Sf. Simeon Stâlpnicul›› - Gai", cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015 mun. Arad, jud. Arad, extravilan, ținând cont de existența zonei de protecție existentă aferentă monumentului istoric;*

❖ *Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi, conform Aviz de Amplasament Favorabil Nr. 25749887/02.07.2025 al Rețele Electrice România S.A.;*

❖ *Respectarea condițiilor impuse de Avziul de Amplasament Nr. 837/SIL/05.11.2025 al Elba S.A., „În zona amenajării sensului giratoriu există rețea LES 0,4 kV iluminat public și 4 stâlpi metalici. Relocarea acestora se va face pe cheltuiala dezvoltatorului.";*

❖ *Respectarea Ordinului M.A.P.D.R. nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, rețea, branșament gaze naturale, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare Ier din zonă în perioada în care se va executa lucrarea, conform Avizului A.N.I.F. nr. 279/23.12.2024;*

❖ *Amplasarea clădirilor de locuințe colective propuse D/S + P + 2E + Er, se va face cu respectarea prevederilor art. 47 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare „Pentru evitarea congestionării traficului în afara*

localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50.00 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale „E", respectiv de 30.00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează un trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective ți/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice". Locuințele individuale propuse D/S + P + 1E, sunt în afara zonei de protecție a drumului județean, conform Acordului Prealabil (Aviz de principiu) Nr. 12.671/30.05.2025 al Direcției Tehnice Investiții, Serviciul Administrare Drumuri și Poduri, Compartimentul Elaborare Avize și Acorduri din cadrul Consiliului Județean Arad.

- spații verzi:

Se vor respecta prevederile H.C.L.M. Arad nr. 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.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zonei verzi într-un procent minim de:

- *15 % pentru Zona de servicii și comerț;*
- *25 % pentru Zona de locuințe colective;*
- *35 % pentru Zona de locuințe individuale*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.10.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 887/07.06.2024, emis de către Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
arh. Flori[redacted]

STACONS
proiectare&consultanta

bulevardulDecebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROUSE PRIN P.U.Z.

01. Date de recunoastere a documentatiei:

beneficiar	CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ

02. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.: Februarie 2026 -2029

Odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal de catre Consiliul LocaL Arad, se va trece la urmatoarea etapa:

a. **PARCELAREA** terenurilor conform PUZ aprobat – **februarie-martie 2026** ;

b. **Obtinerea Certificatelor de Urbanism pentru lucrarile de:**

- Extindere retele edilitare – **aprilie 2026**
- Realizare drum de incinta - **aprilie 2026**
- Realizare constructii - faza DTAC/PT – ETAPA 1 - **ianuarie 2027** (dupa receptie extindere retele si realizare drum)
  – ETAPA 2 - **octombrie 2027** (dupa receptie sens giratoriu)

c. **Obtinere Autorizatie de construire** pentru faza DTAC/PT pentru urmatoarele categorii de lucrari necesare:

- **Extindere retele edilitare** (apa-canal , energie electrica, gaz) – **octombrie 2026**

Obtinerea Autorizatiei de Construire pentru extinderea retelelor edilitare, cel putin pentru apa, canal si electricitate. Referitor la extinderea retelei electrice se va avea in vedere executia lucrarilor in masura in care prevederile legale aplicabile operatorului permit executia capacitatilor energetice anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru cladiri.
Se vor avea in vedere la proiectare si autorizare dimensionarea retelelor si capacitatilor pentru intregul ansamblu propus prin documentatia de urbanism. Autorizatiile de construire pentru extinderea retelelor se pot solicita si emite etapizat, adecvate corespunzator constructiilor pentru care se solicita autorizatii de construire etapizat, conditionat de respectarea dimensionarii pentru intreg ansamblul.

STACONS
proiectare&consultanta

bulevardulDecebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

PLAN DE ACTIUNE
CAPRAR DAVID SI MARTA
ZONA REZIDENTIALA,
SERVICII SI COMERT
PUZ proiect nr.:44/2024

ETAPA 1

- **Realizare drumuri de incinta – octombrie 2026**
- **Realizare constructii – mai 2027** (din Z1, Z2, si Z4 loturi 1-29)

d. **Inceperea lucrarilor de construire conform Autorizatiilor de construire:**
- **Inceperea lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru retelele edilitare si sapaturi – **noiembrie 2026**;
- **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru drumuri de incinta - **noiembrie 2026**;
- **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru cladirile din Z1, Z2, si Z4 loturi 1-29 - **iunie 2027**
  - ➢ Urmarirea executiei in timpul lucrarilor

e. **Receptie lucrari:**
- **Receptie retele edilitare** (apa-canal si energie electrica) – **martie 2027**
- **Receptia lucrarilor de drumuri – martie 2027**
- **Receptia constructiilor** din Z1, Z2, si Z4 loturi 1-29 – **iunie 2028**

➢ Finalizarea lucrarilor prin proces verbal de receptie la finalizarea lucrari.- **august 2028**

➢ Inscrierea constructiilor in cartea funciara. **Septembrie 2028**

ETAPA 2

- **Realizare sens giratoriu – mai 2027**
- **Realizare constructii – octombrie 2027** (din Z2', Z3, si Z4 loturi 30-58)

d. **Inceperea lucrarilor de construire conform Autorizatiilor de construire:**
- **Inceperea lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru sens giratoriu – **august 2027**;
- **Incepere lucrarilor de construire** conform Autorizatiei de Construire pentru cladirile din din Z2', Z3, si Z4 loturi 30-58 - **noiembrie 2027**
  - ➢ Urmarirea executiei in timpul lucrarilor

e. **Receptie lucrari:**
- **Receptie sens giratoriu – septembrie 2027**
- **Receptia constructiilor** din Z2', Z3, si Z4 loturi 30-58 – **noiembrie 2028**

- Finalizarea lucrarilor prin proces verbal de receptie la finalizarea lucrari.- **decembrie 2028**
- Inscrierea constructiilor in cartea funciara. **februarie 2029**

f. **CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTITIEI :**
Toate categoriile de costuri necesare realizarii investitiei vor fi programate, executate si suportate financiar prin grija si pe cheltuiala investitorului.

[redacted]

Beneficiari:

CAPRAR DAVID si

CAPRAR MARTA

[redacted]

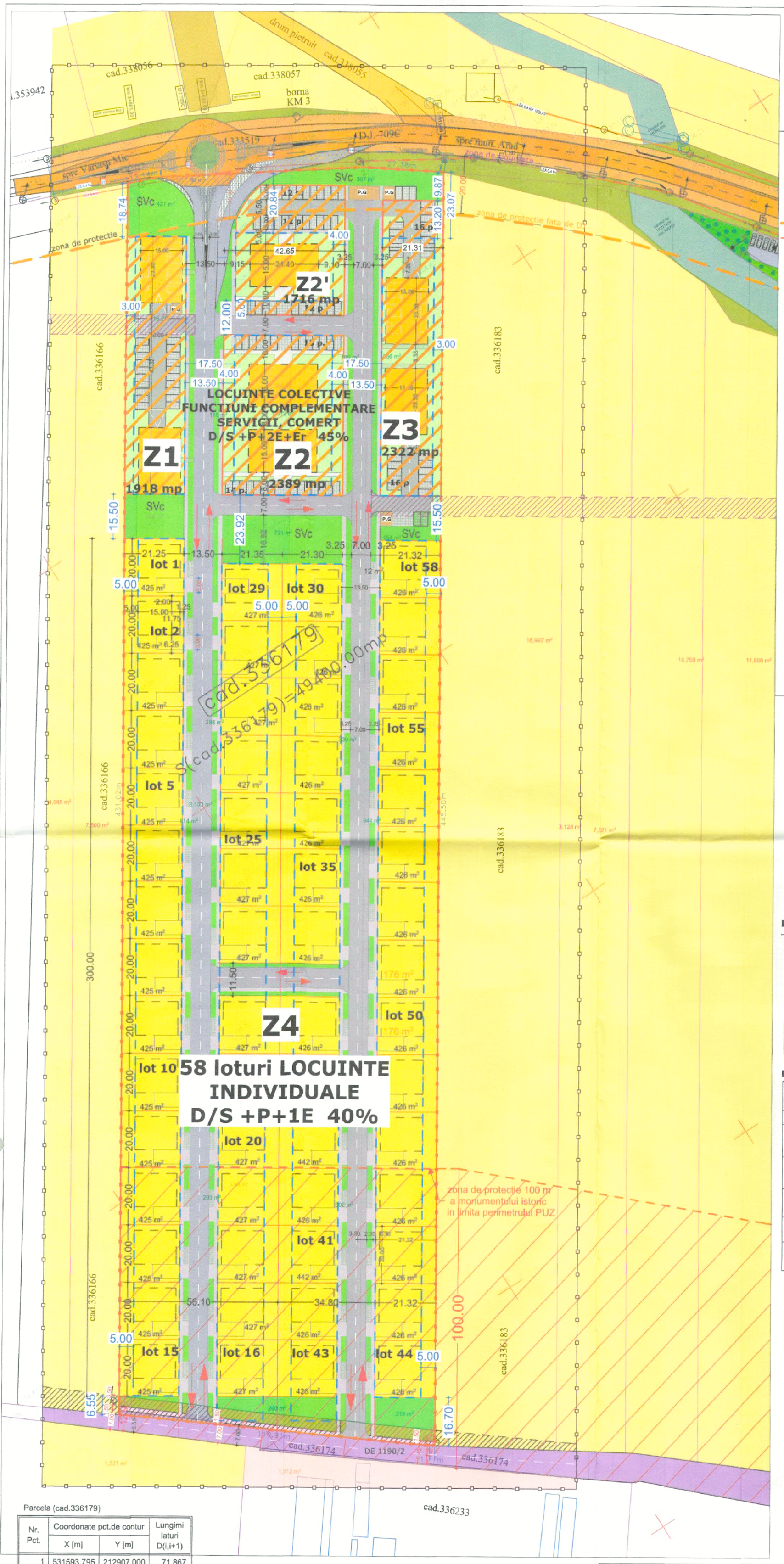
Sef proiect,
arh. Crainic Dorin

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul Dorin P.
CRAINIC
arhitect
DEF 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

[redacted]

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z2', Z3 | POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 | POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- POSIBILITATEA DE CONTINUARE A TRAMEI STRADALE
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ANEXĂ la AVIZ C.U. nr. 32 / 11.12.2025
[redacted]

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	87 495	93.1	38 095	40.5
02.	Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
03.	Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
04.	Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
05.	Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
	TOTAL :	94 000	100	94 000	100

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	*ZF03 Terenuri agricole* - Terenuri arabile	49 400	100	-	-
02.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
03.	*ZF11 Zona locuinte si functiuni complementare* Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (45)
04.	*ZF06 Cai de comunicatie si transporturi* Circulatii(carosabil,alei,pietonale, accesuri/parcari/spatii verzi aliniament)	-	-	13 730	27.8
05.	*ZF13 Zona gospodarii comunale* Platforme gospodaresti	-	-	111	0.2
06.	*ZF14 Zona spatii verzi*	-	-	2 507	5.1
	TOTAL GENERAL	49 400	100	49 400	100

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAŢII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	Scara:	Format:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	1:1000	A2
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	Data:	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	IUNIE 2024	

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA
jud. Arad,com. Sambateni , nr.143
Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Plansa nr.: 03 URB

UNIUNEA NATIONALĂ A URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF
STACONS S.R.L. CUI RO22

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

Direcţia Arhitect-Şef
Nr. ad. 24701, 26472/11.12.2025

Către,
CĂPRAR DAVID şi CĂPRAR MARTA

Referitor la P.U.Z. şi R.L.U. aferent
„Zonă rezidenţială, servicii ţi comerţ",
Conform Aviz de Oportunitate
extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoşu-Arad, judeţul Arad
C.F. nr. 336179-Arad

Beneficiar: CĂPRAR DAVID şi CĂPRAR MARTA
Proiect nr. 44/2024
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dorin Paul P. Crainic
Amplasare: extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoşu-Arad, judeţul Arad, conform C.F. nr. 336179-Arad

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-şef al Judeţului Arad a emis Avizul nr. 32/11.12.2025 pentru documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent – **„Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ", conform Aviz de Oportunitate** – extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoşu-Arad, judeţul Arad, conform C.F. nr. 336179-Arad şi a vizat 3 exemplare de documentaţie (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie şi beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad;**
- **Avizul nr. 32 din 11.12.2025 emis de Arhitectul-şef al Judeţului Arad.**

Documentaţiile de urbanism complete şi elaborate conform legislaţiei în vigoare, însoţite de referatul de specialitate al arhitectului-şef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei) şi raportul informării şi consultării publicului se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentaţiei complete la registratura primăriei, respectiv maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice.

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad se supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad.

Toate restricţiile impuse prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către Consiliul Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituţiei. (v. art. 48^1 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

PREŞEDINTE
Iustin Cionca

ARHITECT ŞEF
arh. Flori [redacted]

Red/Dact. 2ex. / D / arh. Sandra Dimulescu

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

Direcția Arhitect-Șef
Nr. ad. 24701, 26472/11.12.2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția domnului Primar

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. aferent
„Zonă rezidențială, servicii ți comerț”,
Conform Aviz de Oportunitate
extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoșu-Arad, județul Arad
C.F. nr. 336179-Arad

Beneficiar: CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA
Proiect nr. 44/2024
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dorin Paul P. Crainic
Amplasare: extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoșu-Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 336179-Arad

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-șef al Județului Arad a emis Avizul nr. 32/11.12.2025 pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – **„Zonă rezidențială, servicii și comerț”, conform Aviz de Oportunitate** – extravilan Municipiul Arad, DJ 709C Iratoșu-Arad, județul Arad, conform C.F. nr. 336179-Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad;**
- **Avizul nr. 32 din 11.12.2025 emis de Arhitectul-șef al Județului Arad.**

Având în vedere:

- **Prevederile art. 56 al. 6 și 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare:**

(6) Documentațiile de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei), în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de urbanism.

- **Prevederile art. 11 şi 12 din Ordinul nr. 2701/2010 -** Raportul informării şi consultării publicului însoţit de punctul de vedere (referatul) structurii de specialitate din cadrul autorităţii publice locale, se prezintă consiliului local spre însuşire sau respingere.

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad se supune spre aprobarea Consiliului Local.

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobată se păstrează şi arhivează la sediul primăriei, spre aplicare.

Toate restricţiile impuse prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către Consiliul Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituţiei. (v. art. 48^1 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

PREȘEDINTE
[redacted]

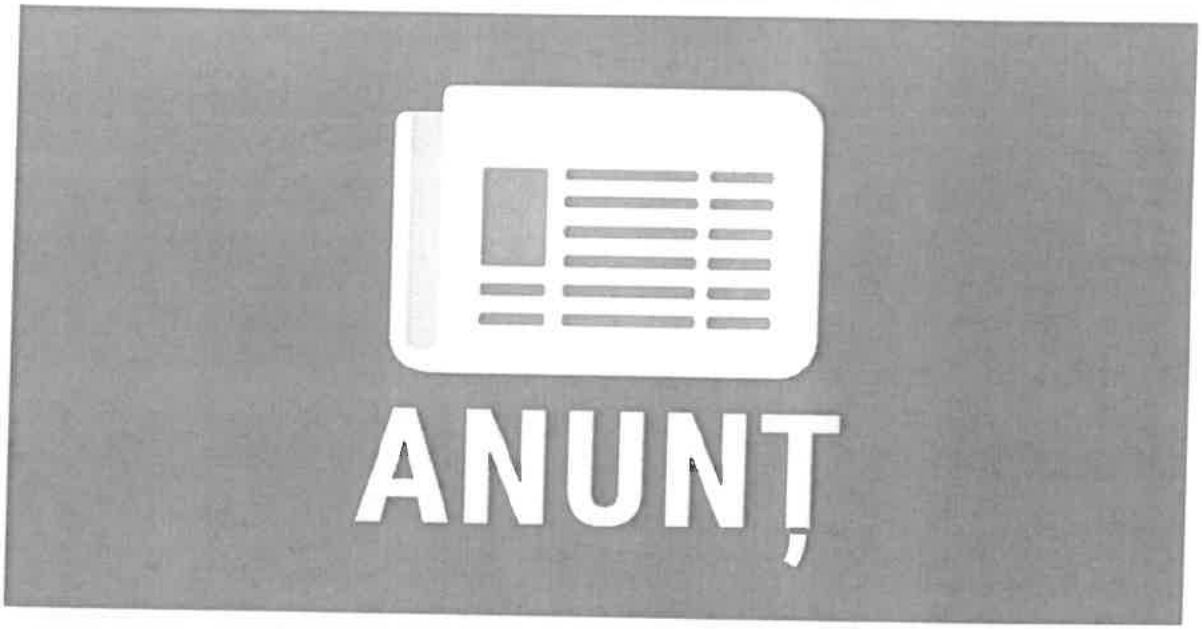
ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD

ARHITECT ȘEF
arh. Flori[redacted]

Red/Dact. 2ex. / D. / arh. Sandra Dinulescu
[redacted]



CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA titulari ai proiectului – *ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U: ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT,* amplasat in judetul Arad, mun. Arad, Extravilan, C.F. nr.336179 ARAD, anunta publicul interesat asupra ***depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu.*** Informatiile privind continutul documentatiei tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM Arad, str. Splaiul Muresului F.N., zilnic (orele 8 :00-16 :00). Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str.Splaiul Muresului FN, in termen de 18 zile de la publicarea anuntului.



CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA titulari ai proiectului – *ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U: ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT*, amplasat in judetul Arad, mun. Arad, Extravilan, C.F. nr.336179 ARAD, anunta publicul interesat asupra ***depunerii solicitarii de obtinere a avizului de*** continutul documentatiei tehnice a proiectului propus pot fi consultate la sediul APM. × Special Arad zilnic (orele 8 :00-16 :00). Observatiile publicului se primesc la sediul APM Arad, str.Splaiul Muresului FN, in termen de 15 zile de la publicarea anuntului.

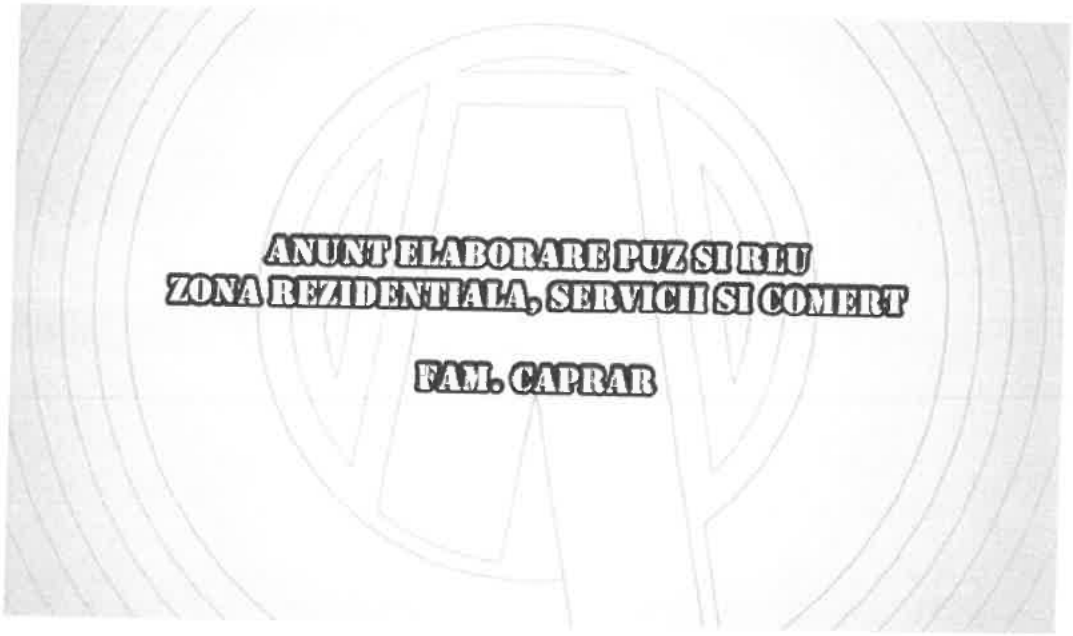
ARADOBIECTIV

ARADOBIECTIV

Advertorial (P)

Anunț elaborare PUZ și RLU - Zonă rezidențială, servicii și comerț | Fam. Căprar

28 mai 2025 | By **Arad Obiectiv**



CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA titulari ai Planului Urbanistic Zonal – *ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U: ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT- conform Aviz de Oportunitate*, in extravilan, identificat prin C.F.nr.336179 ARAD, judetul Arad, aduce la cunostinta publicului decizia etapei de incadrare, conform HG nr.1076/2004: planul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.

Comentarii si propuneri justificative de reconsiderare ale deciziei se vor transmite in scris la sediul Agentiei pentru Protectia Mediului din Arad, Splaiul Mures, FN, in termen de 10 zile calendaristice de la publicarea prezentului anunt.

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 10259 din 10.06.2025

Ca urmare a notificării adresată de **Căprar David şi Căprar Marta** cu [redacted] privind planul **„Elaborare PUZ şi RLU pentru - Zonă rezidenţială servicii şi comerţ, conform Aviz de Oportunitate”**, propus a fi realizat în municipiul Arad, extravilan, jud Arad, identificat prin CF 336179 Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 4125/R/18995 din 04.11.2024 şi completările ulterioare, **în baza:**

- **HG nr. 43/2020** privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor, modificată şi completată prin şi **HG nr. 332/2025;**
- **HG nr. 311/2025** privind organizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Mediu şi Arii Protejate;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;

precum şi a:

- **Deciziei nr. 30/11.04.2025 şi Deciziei nr. 39/14.04.2025**, emise de Preşedintele ANMAP; **Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate - DJM Arad**
- ca urmare a consultării autorităţilor publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 20.11.2024 şi a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. şi a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul „Elaborare PUZ şi RLU pentru - Zonă rezidenţială servicii şi comerţ, conform Aviz de Oportunitate”, propus a fi realizat în municipiul Arad, extravilan, jud Arad, identificat prin CF nr. 336179-Arad, titulari **Căprar David şi** Căprar Marta, **nu necesită evaluare de mediu şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor

Amplasamentul este situat în mun. Arad, Cartierul Gai. Incinta studiată are o suprafaţă de **49.400 mp.** Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii de locuinţe unifamiliale şi colective, servicii şi comerţ, carosabil, acces, parcări, spaţiu verde, etc. Se va lotiza terenul în patru zone funcţionale astfel:

- construcţii noi: Z1, Z2, Z3 - zonă locuinţe colective, zonă servicii şi comerţ;
  - regim de înălţime max. D/S +P +2E+ ER;
  - spaţiu verde min 25% lot;
- construcţii noi: Z4 - zonă rezidenţială locuinţe unifamiliale, lotizat în parcele;
  - regim de înălţime max. D/S +P +1E,
  - spaţiu verde min 35% lot;
- dotări şi racorduri tehnico-edilitare;
- sistematizarea verticală a terenului;
- căi de comunicaţie, carosabil de incintă, parcaje/garaje, alei pietonale;

Adresa: Arad, Splaiul Mureşului, FN, Cod poştal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@apmar.anpm.ro website: http://apmar.anpm.ro

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

- împrejmuire;
- amenajare zone verzi;
- functiuni complementare locuirii: birouri, dispensare, crese, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusetare.

Bilanț teritorial 49.400 mp

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenuri arabile	49.400	100		
Zonă locuințe colective, servicii și comerț Z1,Z2,Z3 (din care construit)	-	-	8345 3755	16,9 45
Zonă locuințe individuale Z4 (din care construit)			24.707 9883	50.00 45
Circulații, parcări, alei etc			13.841	28.00
Spații verzi compacte (parc)			2507	5,1
Total	49.400	100	49.400	100

Alimentarea cu apă. Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului, se propune realizarea unui branșament de apă din rețeaua de apă a mun. Arad.

Apele uzate igienico - sanitare provenite de la locuințele propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

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

Energie electrică se va asigura racordarea la rețeaua de electricitate existentă în zonă.

Energia termică va fi asigurată prin soluții locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrică.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de spațiu verde conform prevederilor legale, astfel ... conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și HCLM Arad 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 pentru zona de locuit vor fi prevăzute spații verzi înierbate, plantații, gazon,etc. dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, respectiv min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale), 15% (pentru zona servicii și comerț) și min 25% (pentru locuințe colective) raportată la suprafața terenului.

Numărul **parcărilor** din zona studiată va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Gospodăria comunală Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către operatorul de salubritate pe baza unui contract de prestări servicii.

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

În prezent folosința actuală a terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 887 din 07.06.2024, în temeiul reglementărilor P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. nr.588/14.11.2023, este arabil în extravilan, proprietate privată. Pe aceeași parcelă prin H.C.L.M. Arad nr.200/25.07.2011 aprobat PUZ "Construire hală de depozitare și parcare auto", beneficiar SC GLI-GA-SO SRL.

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

Nord: drum județean DJ 709C, teren proprietate privată pășune, teren curți - construcții;

Sud: drum de exploatare De 1190/2, teren proprietate privată, proprietate privată-Mănăstirea Gai;

Est: teren arabil proprietate privată;

Vest: teren arabil proprietate privată;

Accesul la incintă se face din strada DJ 709C.

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

Planul va crea cadrul ca proiectul viitor 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.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Conform memoriului de prezentare, terenul pe care este propus planul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, prin branșare/racordare sau extinderea celor existente aflate în vecinătatea amplasamentului.

Adresa: Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@apmar.anpm.ro website: http://apmar.anpm.ro

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

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodarirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)
Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023 cu modificările și completările ulterioare

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor
Planul va genera un impact cu caracter local, manifestat în special prin zgomot pe durata executării lucrărilor. Impactul va fi redus, temporar, manifestându-se în zona frontului de lucru și a organizării de șantier.
- 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, nu 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.
Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică Nr. 496 /05.11.2024, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează că *"planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică"*.
e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate:
Planul propus se va implementa în extravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 49.400 mp.
f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
<u>Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:</u>
Amplasamentul planului se află se află în zona monumentului istoric „Mănăstirea «Sf.Simeon Stâlpnicul« - Gai '',cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituită în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
<u>Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:</u>
Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.
<u>Folosirea terenului în mod intensiv:</u>
Planul implică folosirea terenului în vederea realizării unei zone rezidențiale, servicii și comerț, conform Avizului de oportunitate nr.28 din 27.08.2024, emis de Primăria Arad.
g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:
Planul propus <u>nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007</u> 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 și nu afectează arii naturale protejate sit Natura 2000.

Adresa: Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@apmar.anpm.ro website: http://apmar.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

- respectarea documentației tehnice înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;
- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;
- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condițiile specifice:

Protecția calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 ,,Aer din zonele protejate".

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe amplasament (acoperișuri, trotuare, parcaje), vor fi colectate și deversate la nivelul solului. Apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurior menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acce
- 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 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr.17/2023, cu modificări și completări ulterioare,nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- Spații verzi conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și HCLM Arad 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 pentru zona de locuit vor fi prevăzute spații verzi înierbate, plantații, gazon,etc. dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, respectiv min. 35% (pentru

Adresa: Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@apmar.anpm.ro website: http://apmar.anpm.ro

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

zonele cu locuințe individuale), 15% (pentru zona servicii și comerț) și min 25% (pentru zona de locuințe colective) raportată la suprafața terenului.
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;
- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Parcaje

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
- 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp;
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

Minim 2 locuri de parcare și/sau garare pentru fiecare unitate locativă. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:
- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările ulterioare;
- HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări pe raza municipiului Arad;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte. În cazul în care actele normative vor suferi modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități, titularul proiectului/activității va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare.

Documentația cuprinde:
- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Certificat de urbanism nr. 887 din 07.06.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare, elaborat de STACONS SRL;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Dovadă achitare tarif procedură cu OP nr.08 din 25.10.2024;

Adresa: Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@apmar.anpm.ro website: http://apmar.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- 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 de reprezentantul societății în data de 04.11.2024;
- 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, dat de reprezentat în 04.11.2024;
- Aviz de oportunitate nr.28 din 27.08.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Extras Carte Funciară, eliberat de OCPI Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 496/05.11.2024, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Aviz de amplasament nr. 28852/01.11.2024, emis de Compania de Apă Arad;
- Punct de vedere exprimat de Primăria municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente prin adresa nr.95469/A5/19.11.2024;
- Proces verbal nr. 19887 /20.11.2024 întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu s-a realizat astfel:
- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Jurnal Arădean" din 28.10.2024 și 30.10.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul ANMAP - DJM Arad în 27.05.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în presa locală din 28.05.2025.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului proiectului.
Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.
Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
Prezenta decizie cuprinde 6 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

p. Președintele Agenției Naționale pen[redacted]Protejate
semnează
Director executi
Claudiu BOCIOR

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Claudiu BOCIORT [redacted]

Întocmit,
[redacted]

Adresa: Arad, Splaiul Mureșului, FN, Cod poștal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@apmar.anpm.ro website: http://apmar.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Ref. int. 36909/ 36892/ 2592

36892/31.01.2025

CAPRAR DAVID ȘI CAPRAR MARTA

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU - zonă rezidențială, servicii și comerț, pe terenul situat în extravilanul municipiului Arad, CF 336179, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad, este definit de următoarele coordonate geografice: 46°13'10,97" latitudine N; 21°16'25,89" longitudine E, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 106,77 m.

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. 887 din 07.06.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 5÷16 de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,77 m (106,77 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo 1÷4 de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,67 m (106,67 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile);
5. 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;

6. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
7. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
8. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
9. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
10. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
11. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
12. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
13. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
14. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 1-3
Tel. **0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010**
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr.496/05.11.2024

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
CĂPRAR DAVID ŞI CĂPRAR MARTA
Localitatea: [redacted]
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: Arad, Extravilan, CF nr. 336179, jud. Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
ELABORARE PUZ ŞI RLU: ZONĂ REZIDENŢIALĂ, SERVICII ŞI COMERŢ, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE
FAZA: PUZ
Proiect nr: 44/2024
Proiectant: SC STACONS SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 2395/05.11.2024
Farcaş Romela Beatrix, medic specialist igienă.
În urma evaluării documentaţiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este în concordanţă cu legislaţia naţională privind condiţiile de igienă şi sănătate publică.

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic şi proiect.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-Gabriela Irimie
Digitally signed by Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2024.11.05 08:59:42 +02'00'

ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA
[redacted]

Red. As. Pintilie Viorica
[redacted]

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

Nr. **25749887** din **02/07/2025**

Catre

DAVID CAPRAR, domiciliul/sediul in judetul [redacted] municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul [redacted] - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **25749887 / 10/01/2025**, pentru obiectivul **ELABORARE PUZ SI RLU ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT** cu destinatia **REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Extravilan**, nr. **fn**, bl. - , et. - , ap. - , CF **336179**, nr. cad. **336179**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 25749887 / 02/07/2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. In zona exista LEA 0,4kV, LES 0,4kV ce nu apartin UO Arad; B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; F. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanta min. admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastra (DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; H. Distanta masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie min. 6m, PE 106/2003; I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; J.

Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 0,4 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ; M. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); N. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 0,4 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00; O. Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV, este inaltimea stalpului ex. in zona, cf. PE 106/2003;

- 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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **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 reteaua 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 se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua 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 reteaua 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 reteaua 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 reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 887 / 07/06/2024, respectiv pana la data de 07/06/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

MIRCEA-IOAN CIORTAN
Semnat de MIRCEA IOAN CIORTAN
Data: la 02/07/2025 la 12:47:00 UTC

Verificat
-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 02/07/2025 la 12:39:10 UTC

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

Responsabil _____

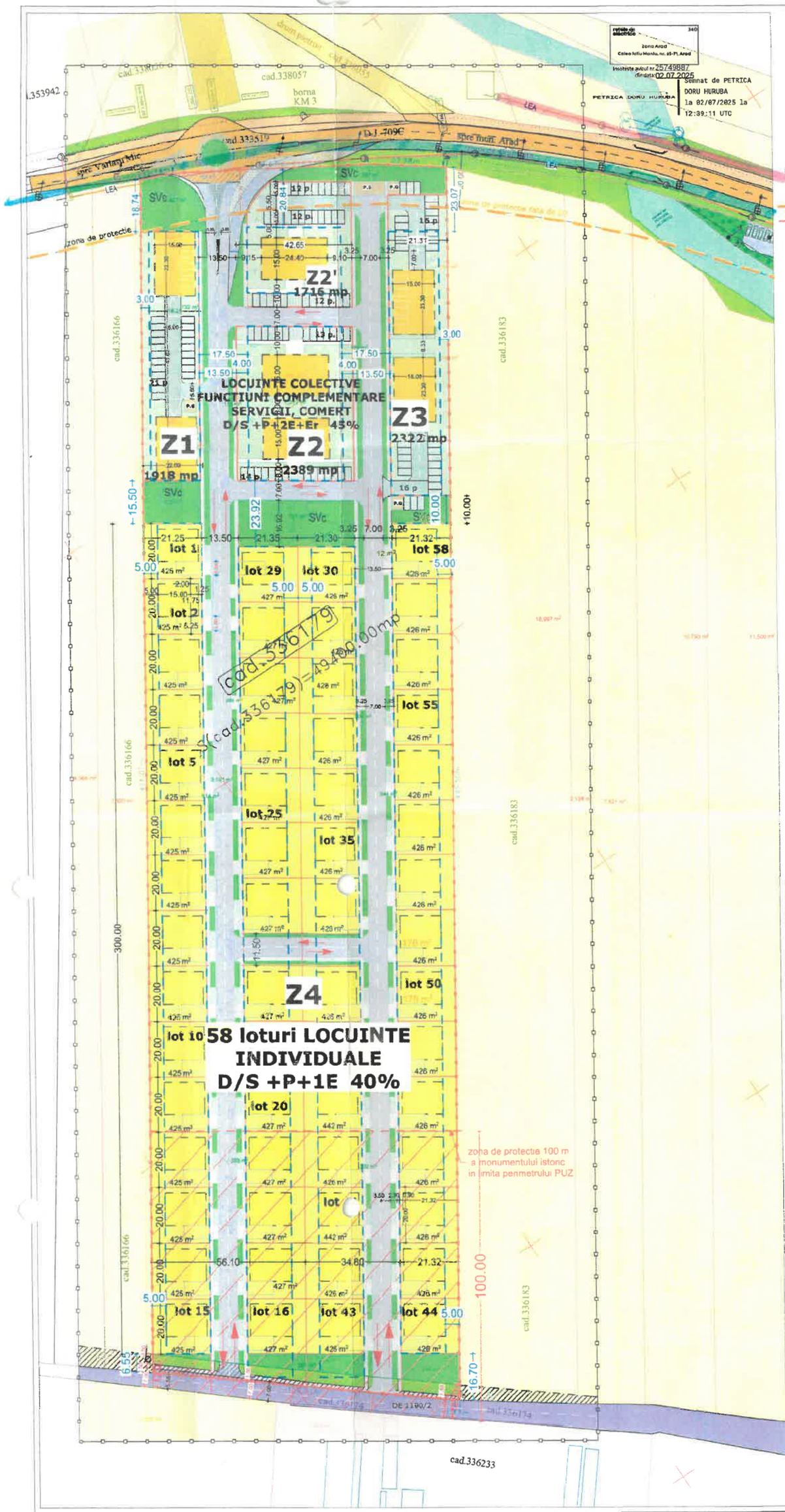
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "“"Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.

N

-LEA 0,4 kV - izolat
-LEA 0,4 kV - TCT izolat



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2,Z2', Z3 — POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 — POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (40)
Circulatii (carosabil, alei pietonale, accesuri/parcari/ spatii verzi aliniament)	-	-	13 841	28.0
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 507	5.1
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF 6

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

Beneficiar:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]			Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT" Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)			Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000 / Format: A2	
SEF PROIECT	arh.Cr[redacted]			
PROIECTAT	arh.G[redacted]		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.G[redacted]			
Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE			Plansa nr.: 03 URB

ELBA com

Nr. 837/SIL/05.11.2025

Serviciul Iluminat Public Arad

Catre,

DAVID CAPRAR, domiciliul/sediul in judetul [redacted] municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul [redacted]. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. _____, pentru obiectivul ELABORARE PUZ SI RLU ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT cu destinatia REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Strada Extravilan, nr. fn, bl. - , et. - , ap. - , CF 336179, nr. cad. 336179.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT
Nr. 837/SIL/05.11.2025

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:

1. In zona exista LEA 0,4kV, LES 0,4kV ce nu apartin SIP Arad;
2. Pentru obtinerea avizului in faza dtac, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza, cf. planului urbanistic aprobat;
3. In zona amenajarii sensului giratoriu exista retea LES 0,4 kV iluminat public si 4 stalpi metalici. Relocarea acestora se va face pe cheltuiala dezvoltatorului.
4. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
5. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;
6. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT;
7. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

8. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
9. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de
10. apa propusa si LES 0,4 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;
11. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
12. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp de iluminat sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ;
13. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului de iluminat va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003);
14. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 0,4 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00;
15. Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp de iluminat sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003;
16. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si fundatia stalpului de iluminat va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003)

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT asigura asistenta tehnica Arad Municipal 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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele

minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin SIP Arad , solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (RETELE ELECTRICE, TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 887/07/06/2024, respectiv pana la data de 07/06/2026.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 plan de situatie vizate de SIP Arad.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Serviciul Iluminat Public Arad,
Codrin Marius

Intocmit
[redacted]

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.

-LES 0,4 kV ILUMINAT PUBLIC

[redacted]

INSOTESTE AVIZUL: 837/SIL 05.11.2025

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMEN ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2,Z2', Z3 | POT45% | CUT 2,2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 | POT40% | CUT 1,2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent Suprafata(mp)	Procent(%)	Propus Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent Suprafata(mp)	Procent(%)	Propus Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (40)
Circulatii (carosabil, alei pietonale, accesuri/parcari/ spatii verzi aliniament)	-	-	13 841	28.0
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 507	5.1
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul Dorin P.
CRAINIC
arhitect
DEF 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS proiectare & consultanta	ISO 9001 : 2015	Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan C.F. nr.336179 (DJ 709C Ineu-Arad)				Faza: P.U.Z.
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE				Plansa nr.: 03 URB

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 28852 din 01.11.2024

Către,

Căprar David și Căprar Marta
[redacted]

spre știință:
○ SC Stacons SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 28852 din 23.10.2024, prin care se solicită aviz de:
amplasament [●] / ***soluție tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] **pentru** obiectivul

Elaborare PUZ și RLU aferent pentru-Zonă rezidențială, servicii, comerț conform aviz de oportunitate

Adresa obiectivului: loc. Arad, Extravilan, CF. 336179
Beneficiar: **Căprar David și Căprar Marta**
Adresa beneficiarului [redacted]
Certificat de Urbanism nr. 887 din 07.06.2024, în vederea întocmirii PUD/PUZ,
vă comunicăm următorul

a c o r d

- cu menţiuni şi condiţii precizate în pag. 2 verso şi alăturate prezentului Aviz privind propunerea
○ Proiectant: SC Stacons SRL

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

Notă:
Acordul **nu este** însoţit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.
Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuieşte procedura DTAC de avizare [*avizare Fişă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.
Avizul de amplasament nu ţine loc de Aviz de soluţie tehnică/tehnico-economică pentru utilităţile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi/sau de canalizare.
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:
Nu are în exploatare în zonă reţele publice de apă potabilă,
Nu are în exploatare în zonă reţele publice de canalizare menajeră.
După caz, traseele reţelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planşa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Poziţiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegaţii operatorului, care vor fi convocaţi pe şantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha Gheorghe-Vasile
[redacted]

Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIŞĂ TEHNICĂ - C.A. ARAD în vederea emiterii

AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ŞI / SAU BRANŞAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ŞI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conţinutul documentaţiei tehnice anexă la Fişa tehnică:

	utilităţi apă-canal		alte lucrări exterioare		
	reţele	branşare	utilităţi	civile	industrie
a). **Certificatul de Urbanism** (copie), ... Nr. din	X	X	X	X	X
b). **Aviz CAA – asigurare servicii** (copie) Nr. din		X			X
c). **Aviz CAA – soluţie tehnică** (copie) .... Nr. . din	X				
d). Memoriu general, importanţa, perioada de execuţie planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigenţe 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 reţele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planşe 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 şi se obţin de proiectant direct de la operator.
Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fişei (APĂ, respectiv CANAL)

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

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

Pe traseul şi în zona de protecţie sanitară a reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor specifice aparţinând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcţii provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branşarea/racordarea la utilităţile 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 condiţiile tehnice de funcţionare ale sistemelor publice existente şi **se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.**

2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condiţiile generale de branşare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) şi condiţiile de calitate în punctul de delimitare a instalaţiilor publice/private **se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă şi canalizare**, solicitate şi obţinute de proiectatnt în baza unei documentaţii de specialitate.

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

III. INDICAŢII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____
b) Valoarea taxei de avizare a Fişei 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 Fişei tehnice şi se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

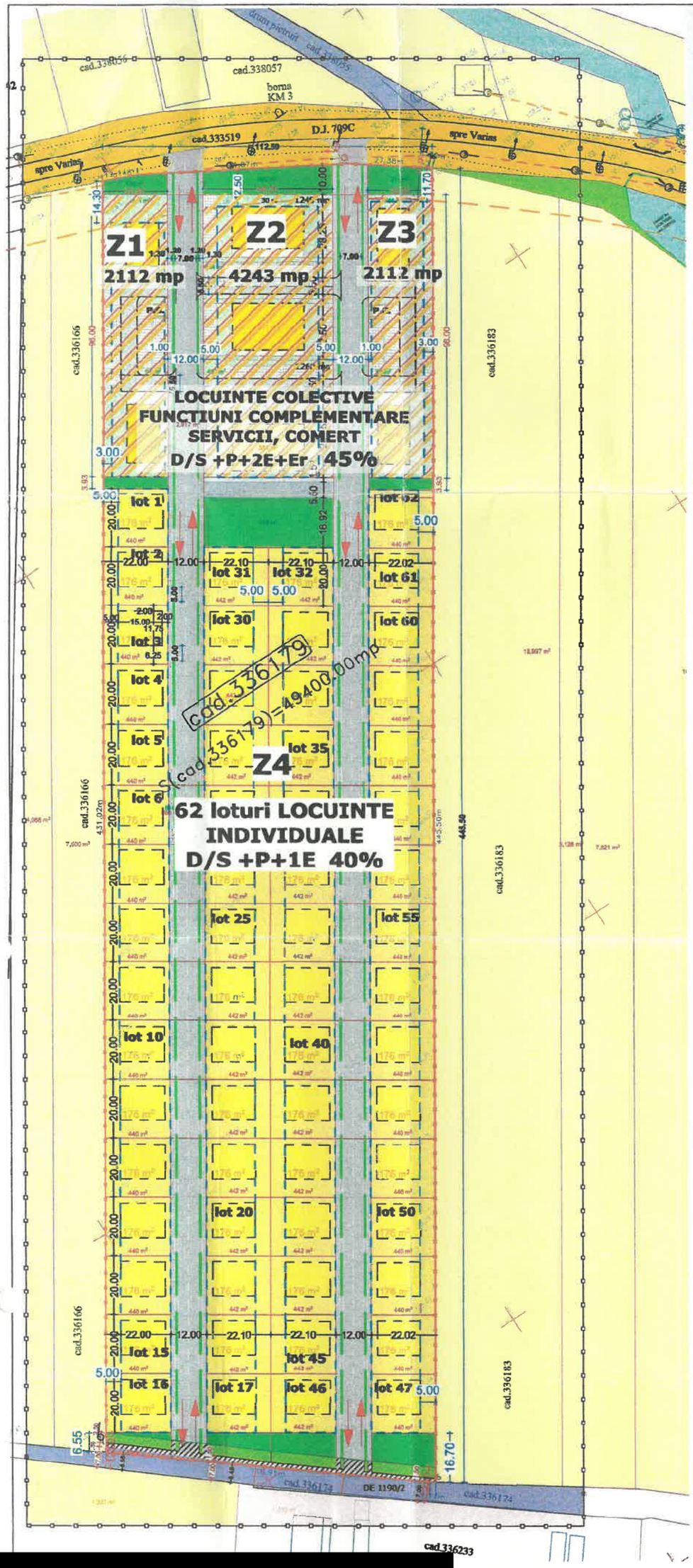
şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:

Rubricile numerotate ale formularului de Fişă tehnică se completează după cum urmează:
(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentatie conform cerinţelor avizatorului.
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele şi titlul profesional al acestuia (cu drept de semnatură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse.
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament.
(*4) De către titular/beneficiar – cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..
(*5) Date ori cerinţe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fişă.

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE
- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3 [POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er]
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-62 [POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E]
- CIRCULATII - CAROSABIL SI TROTUARE
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.857
2	531557.424	212868.984	27.383
3	531541.305	212891.121	1.198
4	531540.444	212891.953	445.489
5	531168.075	212747.380	1.772
6	531166.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212658.166	431.017
8	531598.427	212885.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim:	45%
C.U.T. maxim:	2.2
H max.:	15.00 m
Spatiu verde:	min. 25% / lot
Regim de inaltime:	D/S + P+2E+ER ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	1.2
H max.:	10.00 m
Spatiu verde:	min. 35% / lot
Regim de inaltime:	D/S + P+1E ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	94 000	100,00	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (din care suprafata construita)	-	-	8 467 (3 810)	17.1 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	27 340 (10 936)	55.3 (40)
Circulatii in regim privat	-	-	6 446	13.1
Alei	-	-	2 335	4.7
Spatii verzi alinigment	-	-	2 092	4.3
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 720	5.5
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

STACONS S.R.L. RO9330282 J02/144/1997 ARAD - ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF

STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME		Scara: 1:1000	Format: A2	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Pa				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT" Jud.Arad, mun.Arad, c.daniline, C.F. nr.336179 (DJ 709C Ineu-Arad)
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				Titlu planse: REGLEMENTARI URBANISTICE — Planse nr.: 03 din 8

[redacted]

1005735/22 10 2024

80

165203

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sebastian Dragoș 2-4 Arad, Județul Arad, România, Cod Poștal 310131
CIF/CUI RO 1683483 ... 110/21 ...
Capital variat și subscris ... Lei
IBAN RO72 RNCB 0015 0061 5634 0000 - BCR
SR AC ISO 9001 SR AC ISO 14001 SR AC ISO 45001 IQNet
Tel +40 257 270 ...
+40 257 270 843
fax +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 28852

CERERE
în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
faza D.T.A.C.

23 OCT 2024

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

1.1. Denumire obiectiv(*1) ELABORARE PUZ și RLU: ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII, COMERT conf. Aviz de Oportunitate

1.2. Amplasament obiectiv(*1) Jud. Arad, Munic. Arad, Extravilan CF 336179

1.3. Beneficiar(*1) CAPRAR DAVID și CAPRAR MARTA

*Adresa(*4)*..[redacted]

*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C*[redacted]

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

1.4. Proiect nr.(*1) 44/2024 Elaborator(*1) SC STACONS SRL

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 387/07.iun.2024 Emis de Primăria Munic. Arad

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

Jud. Arad, munic. Arad, Extravilan CF 336179

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

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

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

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

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

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

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

ÎNTOCMIT(*2)

SC. STACONS SRL [redacted]
ing. Stanca Dorin

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizatiei de Construire, [ ] fără condiții / [x] cu următoarele condiții (*3*5):

cf. anexă

***) C.A. ARAD, Director general,**
ing. Borha Gheorghe Vasile,

[redacted]

DELGAZ grid

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

DAVID CAPRAR

AVIZ DE PRINCIPIU

215309359/20.02.2026

Urmare a solicitării dumneavoastră 215308791 din data de 19.02.2026 , pentru lucrarea **ELABORARE PUZ SI RLU ZONA REZIDENTIALA SERVICII COMERT CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE** din Judeţul **ARAD, Strada: Fn, Nr: CF 336179, Bloc: -, Ap: -**, Nr.CF:**336179** necesar întocmirii documentaţiei pentru faza: PUZ SI RLU.

În urma analizării documentaţiei depuse vă comunicăm **avizul de principiu favorabil cu condiţii.**

Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiţii:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuţie, pentru orice amplasare viitoare a unor construcţii se vor respecta prevederile conţinute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Preşedintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 şi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 şi în Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările şi completările ulterioare.
2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea şi executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuţie gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate pe planul de situaţie anexat
4. Prezentul aviz îşi păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentaţiei în condiţiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Reţea Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

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

Abreviere: Timisoara

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoşan (DG)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)

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

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Reţea Gaz Timisoara

Ileana Radescu
Digitally signed by Ileana Radescu
Date: 2026.02.23 10:46:04 +02'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

Nicoleta-Daniela Lazarean
Digitally signed by Nicoleta-Daniela Lazarean
Date: 2026.02.20 16:11:56 +02'00'

DELGAZ grid



Retea in lucru
Retea Presiune Joasa
Retea Presiune Medie
Retea Presiune Redusa

Imobil ce face scopul avizului

Alte Imobile

Prezentul plan însoteşte avizul nr. 215309359/20.02.2026

Nicoleta-Daniela Lazarean

Nicoleta-Daniela Lazarean

Digitally signed by Nicoleta-Daniela Lazarean
Date: 2026.02.20 16:11:34 +02'00'

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE ARAD
Str. Toth Sandor nr. 6/D, Arad,
jud. Arad, România
CIF 29275212
www.anif.ro
Tel. 0257.28.09.55
Fax. 0372.00.74.54
arad@anif.ro

Nr.279 / 23.12.2024

CATRE: CĂPRAR DAVID ŞI CĂPRAR MARTA,

Ref: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentaţiei depuse de d-voastră şi înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad, cu nr. 261 din 11.11.2024 prin care solicitaţi avizul pentru lucrarea „Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ" conform certificatului de urbanism nr.887/07.06.2024, se constată următoarele:

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului pentru „Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ" în suprafaţă totală de 49.400,00 mp, conform C.F. 336179, din extravilanul judeţului Arad, , pe care urmează a se executa lucrările menţionate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Ier Arad Frontiera, cod 18, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;

b. prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeţei respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbandu-se doar categoria de folosinţă a terenului;

1. Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentaţie în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentaţia va conţine expres, şi hotărârea de aprobare a PUZ;

2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizatia de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecţia lucrărilor de îmbunătăţiri funciare şi dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.

3. La realizarea construcţiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcţionalitatea amenajărilor de îmbunătăţiri funciare atât pe perioada execuţiei cât şi după finalizarea acestora;

4. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuţiei sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătăţiri funciare din zonă, datorită nerespectării condiţiilor din aviz sau a soluţiilor tehnice prezentate la obţinerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;

5. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcţii (clădiri, reţea, branşament gaze naturale, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecţie adiacentă infrastructurii de îmbunătăţiri funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioară a taluzului canalului de desecare Ier din zonă in perioada in care se va executa lucrarea.

6. Apele pluviale şi uzate nu vor fi evacuate în canalul aflat în administrarea ANIF-Filiala Teritorială de I.F. Arad

7. Pe toată durata de execuţie a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz;

8. Se va permite accesul personalului şi a utilajelor specifice pentru întreţinerea şi repararea lucrărilor de îmbunătăţiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

9. <u>Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările şi completările ulterioare</u>: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenţii la normele privind exploatarea, întreţinerea, reparaţiile şi protecţia amenajărilor de îmbunătăţiri funciare şi se sancţionează conform art.83, alin.(2) şi (3);

Prezentul aviz PUZ ANIF, are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condiţiile impuse.

Director,

[redacted]

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD
310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 83 / 12.02.2025

Di
Adria N

Către,

CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA
[redacted]

AVIZ NR. 31 / U / 12.02.2025

Privind: PUZ Zonă rezidențială, servicii și comerț, mun. Arad, jud. Arad, extravilan

Statut LMI: Amplasament situat în extravilanul mun. Arad, în zona de protecție a monumentului istoric "Mănăstirea «Sf. Simeon Stâlpnicul»-Gai", cod AR - II-a-A-00500 conf. LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015
Adresa: mun. Arad, jud. Arad, extravilan
Nr. pr./faza/Den: **44/2024 / PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ**
Proiectant: SC STACONS SRL, mun. Arad, bd. Decebal nr. 6, ap. 8
Titular: CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA, [redacted]

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 83/27.01.2025 cuprinde extrase CF, CU 887/2024, aviz oportunitate, studiu istorico-urbanistic, memoriu de prezentare, plan de situație situația existentă, reglementări urbanistice zonificare, mobilare.

Se propun: Reglementări urbanistice și stabilirea regulamentului local de urbanism aferent destinațiilor propuse de zone rezidențiiale cu locuințe unifamilialeD/S+P+1E și locuințe colective cu funcțiuni complementare, servicii, comerț D/S+P+2E+Er, cu amenajările aferente, pe suprafața totală de 49.400 mp, cu acces din DJ 709C și DE1190/2, ținând cont de existența zonei de protecție existentă aferentă monumentului istoric.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. **44/2024**, faza **PUZ - PUZ Zonă rezidențială, servicii și comerț,** mun. Arad, jud. Arad, extravilan, fără condiții.

Întocmit:
arh. [redacted]

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad
[redacted] OZAV

Taxa de avizare este în valoare de 0,00 lei (scutire/conf. L422/2001 art.26).
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 13.02.2025

U.M. 0362 BUCURESTI
Nr. N37094 din 13.01.2026

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Solicitanți **CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA**
Adresă corespondență stacons_arad@yahoo.com
Beneficiari **CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA**

AVIZ

emis în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informaţii şi ministrului Apărării Naţionale nr. 4221/1995 şi ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, pentru:

Solicitarea nr. 202/ 23.12.2025 înregistrată la SRI cu nr. N804647/ 23.12.2025
Referitoare la **Elaborare Plan Urbanistic Zonal şi RLU: Zona rezidenţială, servicii şi comerţ, conform Aviz de Oportunitate**
Amplasament extravilanul municipiului ARAD, C.F. nr./nr. topo 336179, judeţul ARAD
Certificat de urbanism nr. 887 din 07.06.2024, emis de Primăria Municipiului Arad

A fost acordat prezentul:

AVIZ FAVORABIL

Prezentul aviz îşi menţine valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentaţiei de urbanism în conformitate cu prevederile legale, atâta timp cât nu intervin elemente noi, care să modifice condiţiile iniţiale de emitere, caz în care este necesară o reconfirmare a avizului.

Document semnat electronic cu certificatul seria 4c0000ef4d37e4d767be18fce500010000ef4d

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare, atrage după sine anularea avizului.

ŞEFUL UNITĂȚII

[redacted]

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: avize@mai.gov.ro

NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: *368414*
Data: *14.11.2024*

C ă t r e

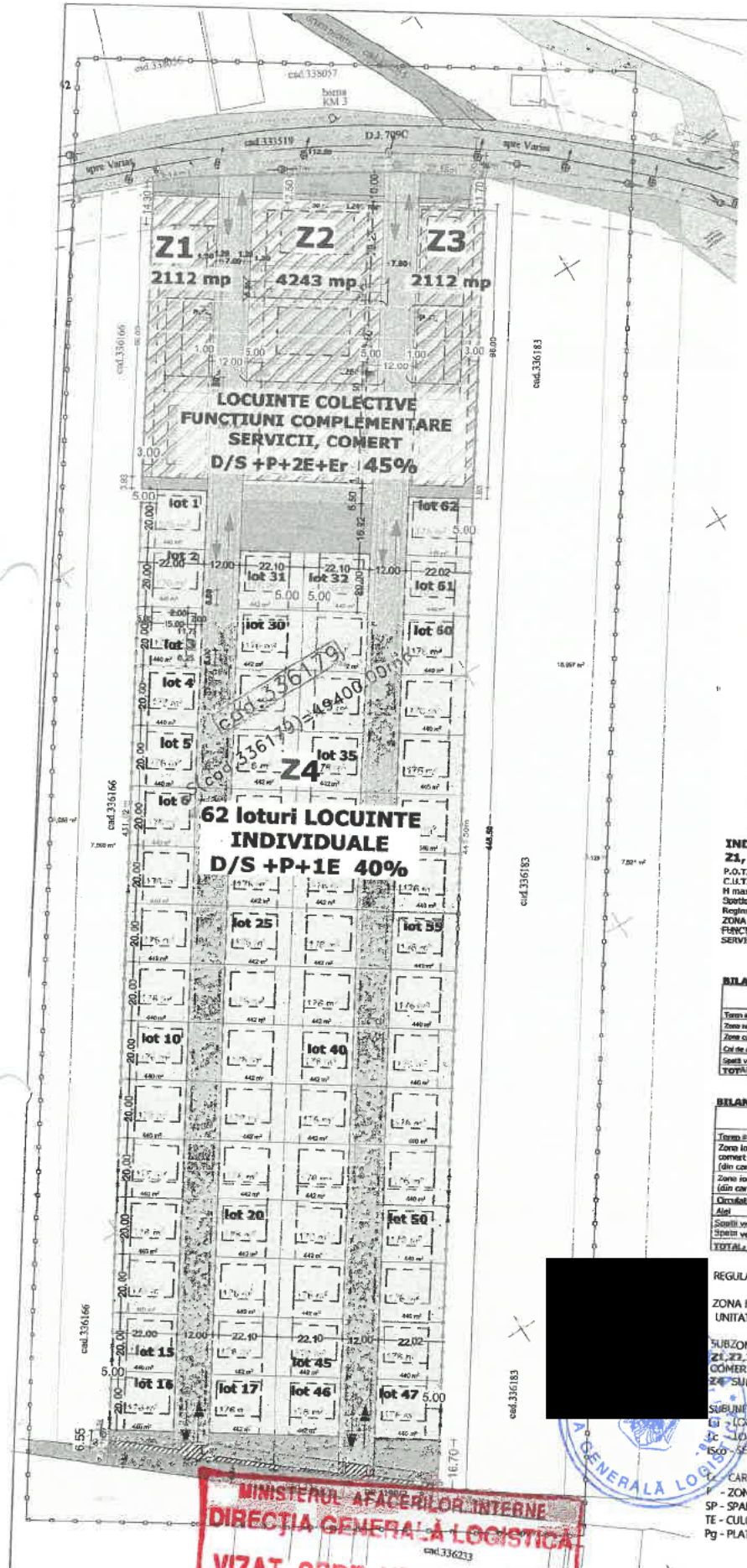
S.C. STACONS S.R.L.
Municipiul Arad, bd. Decebal* nr. *6, parter,* ap. *8A, județul Arad

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal **„Zonă rezidențială, servicii și comerț"** cu amplasament în extravilanul *municipiului Arad,* CF nr. *336179,* nr. cad. *336179,* județul *Arad,* beneficiari: *CAPRAR DAVID și CAPRAR MARTA,* vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001*[1] *și Precizările*[2] *aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*
Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 887* din *07.06.2024,* emis de *Primăria Municipiului Arad* și este valabil numai însoțit de *planșa Reglementări urbanistice* vizată de noi spre neschimbare.
Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.
În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.
Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, muniților, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.
Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECTOR GENERAL

dr. [redacted] ON

[1] Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
[2] Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.



REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3 POT 45% CUT 2.2 D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-62 POT 40% CUT 1.2 D/S + P+1E
- CIRCULATII - CAROSABIL SI TROTUARE
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X[m]	Y[m]	Lungimi laturi D[m]
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.994	22.383
3	531541.306	212991.127	1.196
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.380	1.772
6	531169.394	212745.040	110.807
7	531238.183	212669.486	491.817
8	531588.427	212865.779	12.439

S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	94 000	100.00	94 000	100.00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100.00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (din care suprafata construita)	-	-	8 467 (3 810)	17.1 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	27 346 (10 936)	55.3 (40)
Circulatii in regim privat	-	-	6 446	13.1
Spatii verzi aliniament	-	-	2 335	4.7
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 092	4.3
TOTAL:	49 400	100.00	2 709	5.5
			49 400	100.00

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 - SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
LI - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISCO - SERVICII SI COMERT

C - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ A LOGISTICII
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul
nr. 368414 / 14.
L.S.

[redacted]

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEFE

STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A2	Titlu proiect: REALIZARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT"
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]			Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Gaban Nicoleta		Data: IUNIE 2024		Titlu planse: REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh.Gaban Nicoleta				Planse nr.: 03 URB

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT.12366
Din 21.11.2024
B u c u r e ş t i

Exemplarul nr.1

C ă t r e,

Domnul CĂPRAR DAVID

AVIZ NR. DT/17295

La Certificatul de Urbanism nr. 887 din 07.06.2024;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare* şi Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. şi M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafaţă de 49.400,00 mp, situat în extravilanul municipiului Arad, C.F. nr. 336179, nr. top. 336179, judeţul Arad, în vederea edificării obiectivului de investiţii **„Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ”**, conform documentaţiei de urbanism depuse. Beneficiari: **Căprar David** şi **Căprar Marta.**

Avizul este condiţionat de:

- respectarea cu stricteţe a limitelor amplasamentului şi zonelor funcţionale prevăzute în documentaţie;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităţilor militare, terenurilor, construcţiilor sau instalaţiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

Încălcarea oricărei condiţii de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât şi răspunderea juridică a beneficiarilor.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, este necesar să trimiteţi documentaţia tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiţii, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată,* cu modificările şi completările ulterioare şi H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General,* cu modificările şi completările ulterioare.

ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 02515„D” BUCUREŞTI

[redacted]

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.289.752, din 14.01.2025
Ex. nr. 2/2

Către,

CĂPRAR DAVID/CĂPRAR MARTA
[redacted]

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru **„Zonă rezidențială, Servicii și Comerț”**, situată în mun. Arad, extravilan, jud.Arad, CF 46890 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 887, din 07.06.2024 eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm*:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței din data de 12.12.2024 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD
[redacted]
ar șef de poliție,
CA IONUȚ

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector principal de poliție,
BĂTRÎN LAURENȚIU
[redacted]

Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 103. Telefon si fax: 0257/206934, Cod poștal 310053 email: circulatie@ar.politiaromana.ro
„Confidențial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor RGPD 2016/679.”

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

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.46402/Z1/ 30 MAI 2025

Către,

Domnul Căprar David și Căprar Marta, [redacted]

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru reanalizarea documentației în vederea obținerii avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „ Elaborare PUZ și RLU Zonă Rezidențială, Servicii și Comerț"- jud. Arad Extravilan CF336179 Top:336179.

În urma analizării documentației în ședința din data de 22.05.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației ***a avizat*** favorabil solicitarea.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD [redacted]

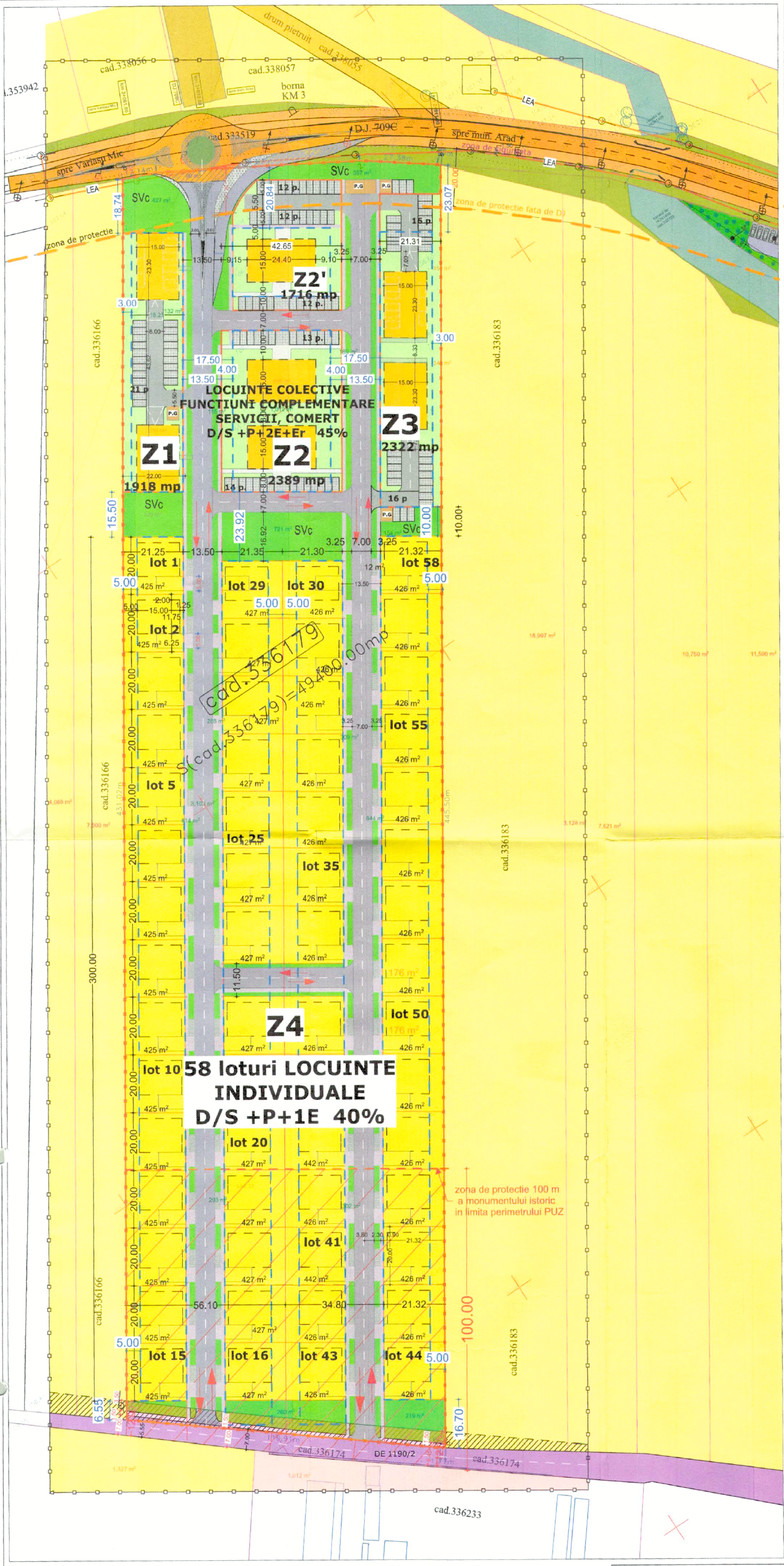
ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD 1 JUDEȚUL ARAD

	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director execut	[redacted]	2 MAI 2025
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		23 MAI 2025
Întocmit:	George Stoian	Secretar		
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		19.05.2025

Anexa la AT nr. 46602

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2,Z2', Z3 | POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 | POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0,2	200	0,2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (40)
Circulatii (carosabil, alei pietonale, accesuri/parcari/ spatii verzi aliniament)	-	-	13 841	28.0
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 507	5.1
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul Dorin P.
CRAINIC
arhitect
DEF 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

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

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.**51760/Z1/18.06.2025**

Către,

CĂPRAR DAVID ȘI CĂPRAR MARTA
[redacted]

Referitor la lucrarea,, ELABORARE PUZ ȘI RLU:ZONA REZIDENȚIALĂ,SERVICII ȘI COMERȚ" ARAD, EXTRAVLAN, CF nr. 336179 ARAD, beneficiar: CĂPRAR DAVID ȘI CĂPRAR MARTA ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.**51760/04.06.2025, 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 completarile ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

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

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

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

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

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

6. Să respecte Documentația **PUG**, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.**588/14 noiembrie2023,**cât și avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.887 din 07.06.2024**;

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 completarile 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.

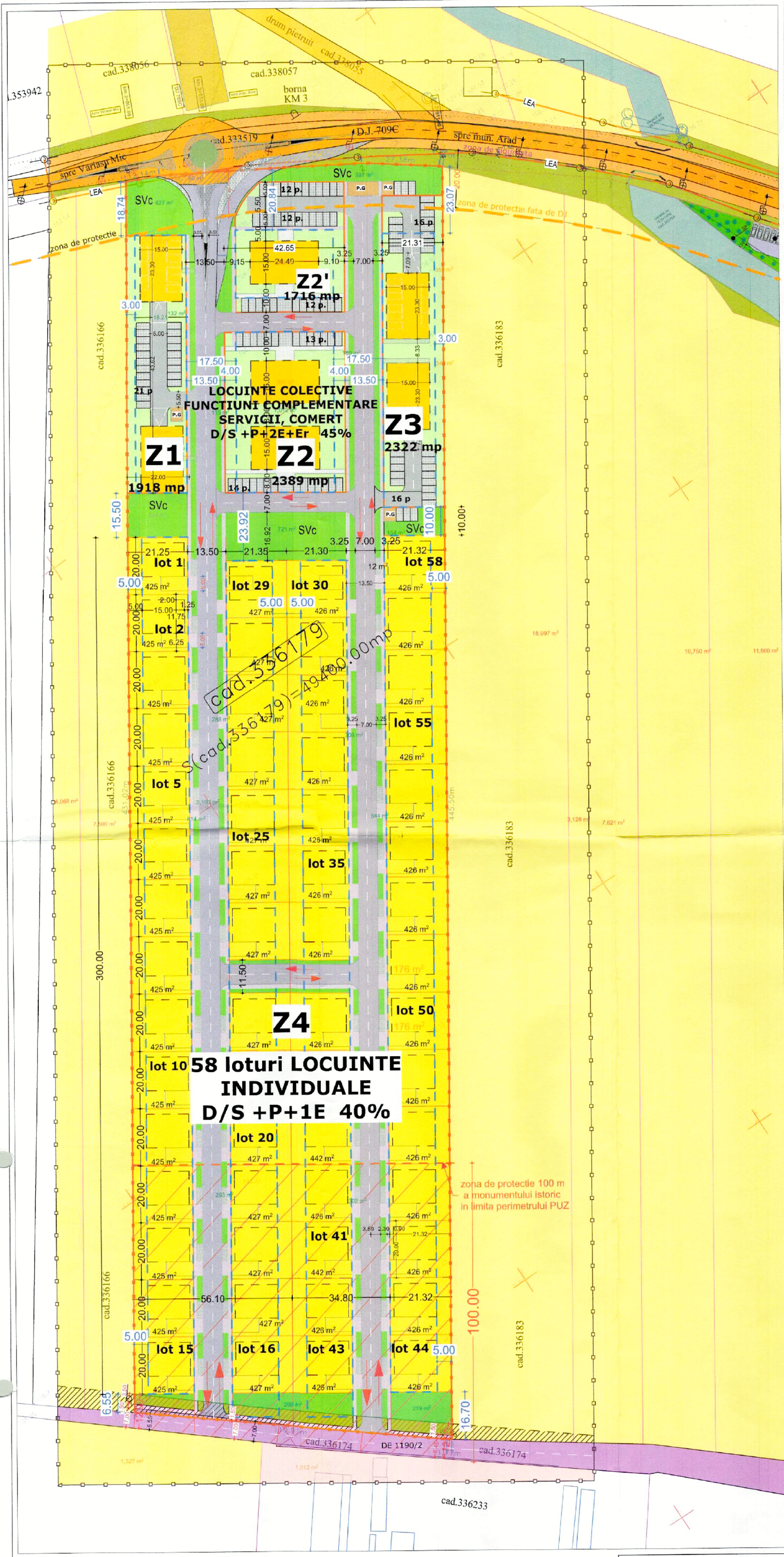
PREȘEDINTE,
Liliana Florea
Semnat digital de catre:
Florea Liliana
Data: 18.06.2025 14:43:37

Nume prenume	Functia	Semnătura
Adrian Barbeș	**referent**	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 18.06.2025 12:57:15
George Stoian	**membru**	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 18.06.2025 11:32:09

Anexa la adresa nr. 31960/18.06.2024

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2,Z2', Z3 | POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 | POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (40)
Circulatii (carosabil, alei pietonale, accesuri/parcari/ spatii verzi aliniament)	-	-	13 841	28.0
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 507	5.1
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RU
Paul Dorin P. CRAINIC
arhitect
DEF

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A2	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024		
DESENAT	arh.Golban Nicoleta				

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.: 03 URB

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

DIRECŢIA TEHNICĂ INVESTIŢII
SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI ŞI PODURI
COMPARTIMENTUL ELABORARE AVIZE ŞI ACORDURI
Nr. 12.671/30.05.2025

Către,
Beneficiari: Căprar David, cu domiciliul în Sat Sâmbăteni, Comuna Păulis, nr. 143, jud. Arad
Căprar Marta, c[redacted]

Proiectant General: S.C. Stacons S.R.L. Arad
e-mail:stacons_arad@yahoo.com

Proiectant specialitate drumuri: S.C. Solis Via S.R.L. Arad
e-mail: office.solisvia@gmail.com

În urma analizării documentaţiei dvs., înregistrată la U.A.T. Judeţul Arad sub nr. 12.671/26.05.2025, prin care solicitaţi obţinerea avizului pentru amplasarea şi accesul în zona drumului judeţean, solicitat prin C.U. nr. 887 din 07.06.2024, valabilitate 24 luni, în scopul: "Elaborare PUZ şi RLU: Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ, conform Aviz de Oportunitate", amplasament situat în extravilan, teren având extras CF nr. 336179 - Arad, nr. cad. 336179, proprietate persoană fizică Căprar David şi soţia Căprar Marta, în zona drumului judeţean DJ 709C, între km 2+911şi km 3+061 partea stânga, teren având CF 333519 -Arad, nr. cad. 333519, proprietar Judeţul Arad prin Consiliul Judeţean Arad, în calitate de administrator al drumurilor judeţene, în conformitate cu prevederile art. 46 din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în baza Certificatului de urbanism nr. 887 din 07.06.2024, valabil 24 luni şi a documentaţiei depuse, vă comunicăm prezentul

A C O R D P R E A L A B I L
(Aviz de principiu)
pentru amplasarea în zona drumului public judeţean
cu respectarea următoarelor condiţii:

A. CONDIŢII GENERALE:

- Acordul prealabil este valabil numai pentru faza de proiectare, finanţare.
- Acordul prealabil nu ţine loc de Autorizaţie de amplasare şi/sau acces la drumul judeţean şi este utilizat de către beneficiar pentru obţinerea Autorizaţiei de construire. Se execută fără autorizaţie de

construire lucrări de branşamente şi racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico–edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizaţia administratorului drumului; respectiv introducerea de reţele şi echipamente de comunicaţii electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinaţie, precum şi introducerea de reţele şi echipamente de comunicaţii electronice în infrastructurile fizice interioare existente; (Potrivit punctul nr. 26, art 11 alineatul (1) litera m) şi p) din Legea nr. 193/2019 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii).

- La amplasarea oricăror construcţii, instalaţii, amenajări etc., se vor avea în vedere orice alte norme legale incidente în domeniu, în vigoare la data solicitării Acordului prealabil, inclusiv cele referitoare la distanţele de amplasare.
- După obţinerea autorizaţiei de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public are obligaţia de a solicita şi obţine de la administratorul drumului public autorizaţia de amplasare şi/sau acces la drum în zona drumului public, anterior începerii lucrărilor. În acest sens, lucrarea care afectează drumul public nu poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului şi acordul poliţiei, nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depăşit ori lucrarea se execută în alte condiţii decât cele stabilite în autorizaţie.
- Autorizaţia de amplasare în zona drumului public se emite numai ulterior încheierii c. administratorul drumului a contractului pentru utilizare şi acces în zona drumului public şi plata tarifelor corespunzătoare, dacă este cazul, conform Hotărârii Consiliului Judeţean Arad nr. 301/26.09.2024. Acordul şi autorizaţia de amplasare în zona drumului public se emit pentru o anumită funcţie şi/sau destinaţie a obiectivului. Folosirea actuală arabil. Destinaţia stabilită prin PUG şi RLU : arabil în extravilan. La schimbarea funcţiei şi/sau a destinaţiei, beneficiarul este obligat să obţină aprobarea administratorului drumului pentru noua situaţie.
- Executarea lucrărilor din zona drumului public va fi realizată de firme specializate.
- Obligaţia şi responsabilitatea privind construcţia, întreţinerea şi repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcărilor, a refugiilor şi a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acord.
- În caz de producere a unui eveniment rutier ca urmare a lucrărilor efectuate fără respectarea condiţiilor impuse de administratorul drumului şi/sau poliţia rutieră sau a neaplicării *Normelor metodologice privind semnalizarea lucrării*, executantul lucrării răspunde contravenţional, civil, sau penal, după caz.
- Semnalizarea lucrărilor se va face conform Normelor metodologice privind condiţiile de închide. a circulaţiei şi/sau de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public şi/sau pentru protejarea drumului, aprobat prin Ordinul M.I. şi M.T. nr. 1112/411-2000.
- Pe perioada execuţiei lucrărilor se va menţine în permanenţă curăţenia platformei drumului, pentru siguranţa şi confortul participanţilor la trafic.
- Drumul, aşa cum este definit în art. 2, alin. (3) din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu completările şi modificările ulterioare, afectat de lucrare, se va reface la starea iniţială respectând structura existentă a porţiunilor de drum afectate.
- Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranţă şi protecţie a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc. care pot împiedica desfăşurarea în siguranţă a traficului rutier.
- În lipsa autorizaţiei de amplasare şi/sau de acces în zona drumului public, beneficiarul nu are dreptul să realizeze lucrările respective. În caz contrar, administratorul drumului notifică beneficiarul lucrării/obiectivului să desfiinţeze pe cheltuiala sa lucrările în termen de 5 zile de la data primirii notificării şi să restabilească continuitatea elementelor geometrice în zona drumului deschis circulaţiei publice. În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului poate desfiinţa lucrările respective sau poate închide căile de acces pe cheltuiala sa, urmând să facă demersuri pentru recuperarea cheltuielilor

în conformitate cu reglementările în vigoare *[art. 46 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare].*

B. CONDIŢII SPECIALE legate de particularitatea construcţiei sau instalaţiei în zona drumului:

- Amplasarea clădirilor de locuinţe colective propuse D/S+P+2E+Er, se va face cu respectarea prevederilor art. 47 alin. (1) din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare " *Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităţilor se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează trafic suplimentar la o distanţă mai mica de 50,0 m de la marginea părţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor internaţionale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes national şi judeţean. Prin construcţii care generează un trafic suplimentar se au în vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industrial, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice*". Locuinţele individuale propuse D/S+P+1E, sunt în afara zonei de protecţie al drumului judeţean.

- Accesul carosabil din drumul judeţean DJ 709C km 3+033 stânga la drumul de incintă propus cu o lăţime de 7,00 m, menţionat în documentaţie, se va proiecta prin amenajarea unei intersecţii de tip giratoriu cu raza de 6,0 m, şi raze de intrare şi ieşire de 15,0 m, cu supralărgiri la exterior de 1,50 m, respectiv lăţimi ale benzilor la intrare/ieşire de 3,50 m, 4,0m şi 5,0, iar pentru separarea fluxurilor de trafic sau proiectat 3 insule separatoare în braţul axelor de acces realizat, realizarea unei bretele pentru fluidizarea traficului la ieşirea în drumul judeţean pentru virajul la dreapat, cu respectarea prevederilor din *„Norme privind amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice"* indicativ AND. 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, respectiv din indicativ CD 173/2001 „ *Norme privind amenajarea intersecţiilor negiratorii din afara oraşelor* " şi Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la „*Norme metodologice privind proiectarea drumurilor*". În partea de sud-est a parcelei se propun două accesuri rutiere la drumul de exploatare DE 1190/2 pentru a asigura accesul spre drumurile de interes local, care pot deservi şi proprietarii de terenuri adiacente parcelei studiate.

- Amenajarea intersecţiei de tip giratoriu se va face cu o structură rutieră echivalentă cu a drumului judeţean DJ 709C.

- Structura rutieră propusă pentru amenajarea intersecţiei de tip giratoriu şi drumului de incintă este format din: 15 cm strat de formă din balast nisipos, 30 cm strat inferior de fundaţie din balast, 20 cm strat superior de fundaţie din piatră spartă, 6 cm strat de legătură BAD 22,4 şi 4 cm strat de uzură din BA 16. La îmbinarea dintre structura rutieră a drumului judeţean şi noua structură a drumului de incintă se va aseza un geocompozit de lăţimea de 100 cm.

- Se propune realizarea a 2 drumuri de incintă (străzi), cu accesuri carosabile la proprietăţi, cu acces pe drumul de acces (strada) ce fac/e legătura cu drumul judeţean DJ 709C la km 3+033. Drumurile de incintă (străzi) se vor amenajat de către proprietari pe cheltuiala investitorilor, iar după recepţia drumului de acces (stradă), strada putând fi donată ulterior UAT Arad.

- Continuitatea scurgerii apelor pluviale se va face prin dispozitive de scurgere a apelor, a cărei secţiune şi lungime rezultă din calculele de proiectare. Se va asigura colectarea, dirijarea şi evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului judeţean, nicio pantă a suprafeţelor nou create nu va fi spre drumul judeţean.

- Se vor reface acostamentele în zona de racordare, marcajele rutiere şi se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulaţiei în zona de acces la obiectiv prin semnalizarea verticală conform STAS 1848-1/2011 cu semnalizare în cascadă şi semnalizarea orizontală conform STAS 1848-7/2015.

- Împrejmuirea proprietăţii se face în afara zonei de siguranţă a drumului judeţean pe limita de proprietate.

- Potrivit prevederilor art. 48 alin. (1) din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare „ *Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare* " (limitele zonei drumului potrivit anexei nr. 1 din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările si completările ulterioare).

- Se va prezenta şi documentaţia spre avizare legată de utilităţi în zona drumului judeţean, după aprobarea PUZ şi RLU aferent. Se vor respecta prevederile Ordinului M.T. nr. 1294/2017 privind aprobarea prevederilor din "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale".
- Potrivit prevederilor art. 47 alin. (13) din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare "Deţinătorii cu orice titlu a panourilor publicitare, a construcţiilor, a şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces în zona drumurilor judeţene, emise de administratorul drumului, sunt obligaţi ca în termen de 60 de zile de la primirea înştiinţării să execute, pe cheltuiala lor şi fără nicio despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condiţiile în care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum şi de asigurarea condiţiilor pentru siguranţa circulaţiei".
- După aprobarea PUZ -lui, la faza D.T.A.C., premergătoare obţinerii autorizaţiei de construire, veţi prezenta o nouă documentaţie tehnică de specialitate în două (2) exemplare, care să cuprindă un memoriu tehnic din care să rezulte amenajările propuse indicându-se şi descrierea amenajării intersecţii de tip giratoriu, a drumului – străzii din drumul judeţean; plan de încadrare în zonă Sc: 1:10000/1:5000, plan de situaţie Sc: 1:1000/1:500, indicându-se poziţia kilometrică şi metrică pe DJ 709C, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale şi uzate din incintă şi a celor pluviale în lungul drumului judeţean, modul de amenajare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, cu menţionarea indicatoarelor rutiere cu poziţionarea indicatoarelor de restricţionare as circulaţiei în afara localităţii, conform STAS SR 1848/1,2,3/2011 si a semnalizării orizontale STAS SR 1848/7/2015, detalii de sistem rutier a drumului acces – străzii (echivalent cu cel al drumului judeţean). Documentaţia tehnică va fi semnată de cei ce au întocmit şi verificat (inginer de drumuri).
- După obţinerea autorizaţiei de amplasare şi acces la drum în zona drumului şi înainte de începerea execuţiei lucrărilor va fi convocat un reprezentant al U.A.T. Judeţul Arad, pentru întocmirea procesului verbal de predare-primire amplasament şi la recepţia lucrărilor în zona drumului judeţean.

Nerespectarea condiţiilor impuse va atrage după sine consecinţe conform prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările si completările ulterioare, iar prezentul aviz îşi va înceta efectele.

Valabilitatea prezentului acord prealabil este pe toată durata valabilităţii certificatului de urbanism.

PREŞEDINTE

[redacted]

[redacted]RU

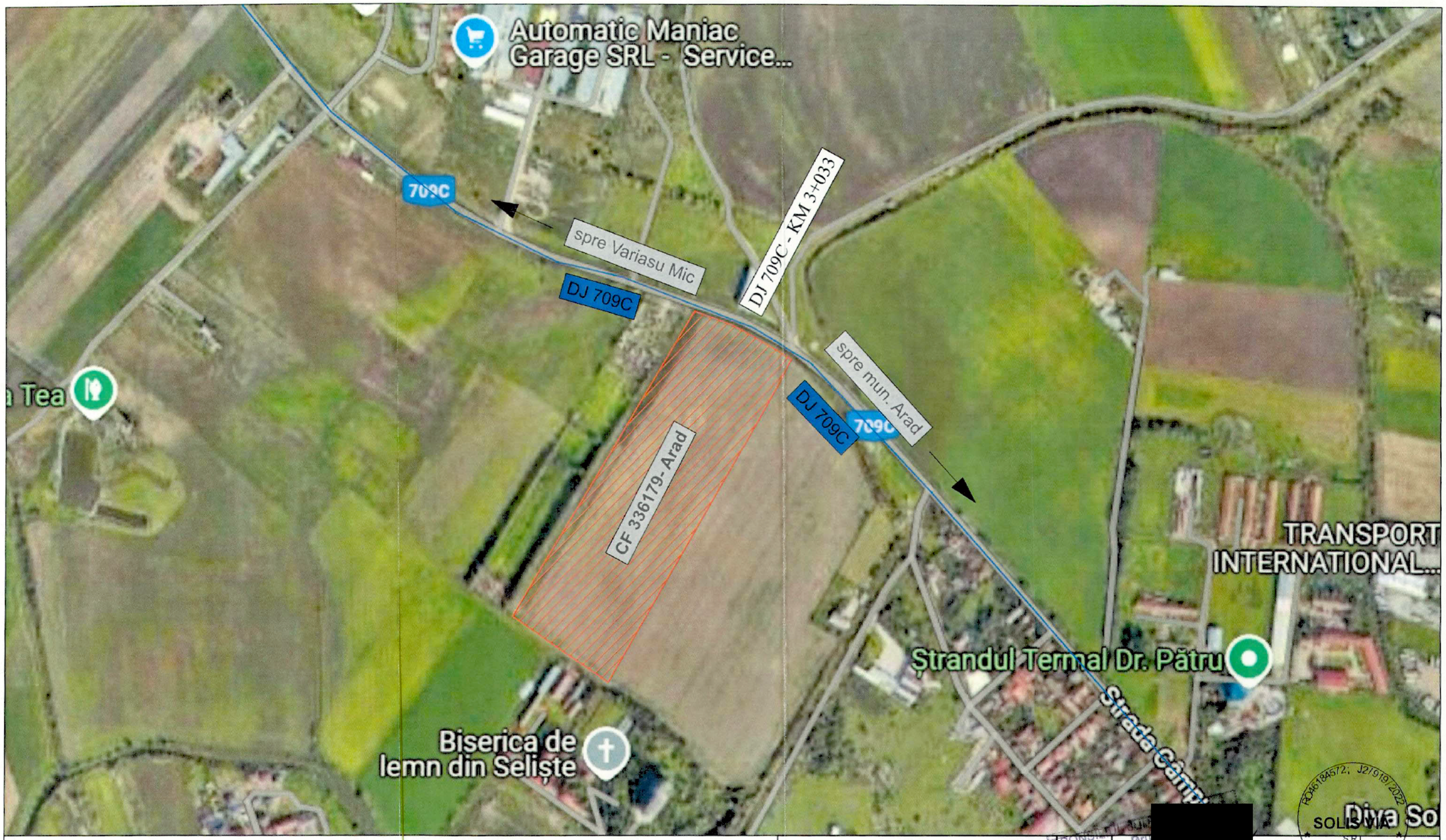
Directo[redacted]
ing. Cr[redacted]

[redacted]

Consilier
Ing. Ali[redacted]

Avize/A[redacted]UZ şi RLU: Zonă rezidenţială, servicii şi comerţ,"-Căprar -A.Princip
F-PO-C[redacted]1.

Ed. II, rev. 2



[redacted]

S.C. SOLIS VIA S.R.L.
Alees Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7, Arad, jud. Arad
C.U.I.: RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

SEF PROIECT	ing. LACZKO Iosif Miklos [redacted]	SCARA: -	
PROIECTANT	ing. LACZKO Iosif Miklos [redacted]	DATA: 2024	

Beneficiar: Căprar David și Căprar Marta

Amplasament: [redacted]

Titlu proiect: "ELABORARE PUZ ȘI RLU aferent pentru ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ"

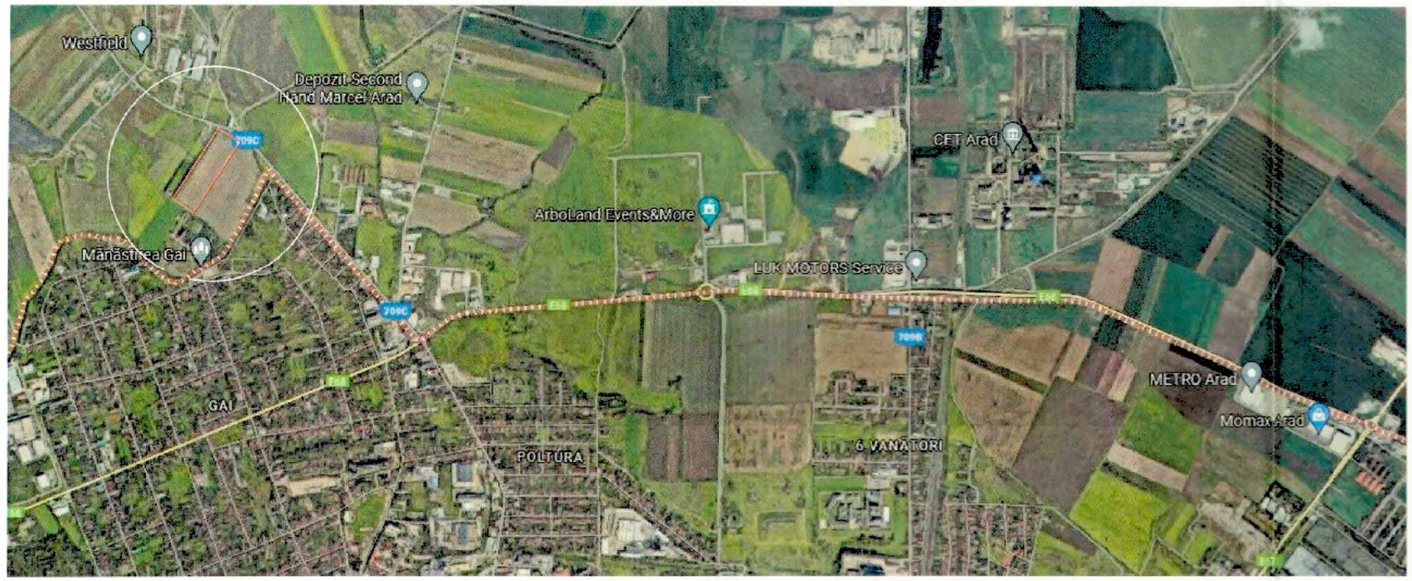
Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE DJ 709C - KM 3+033.00

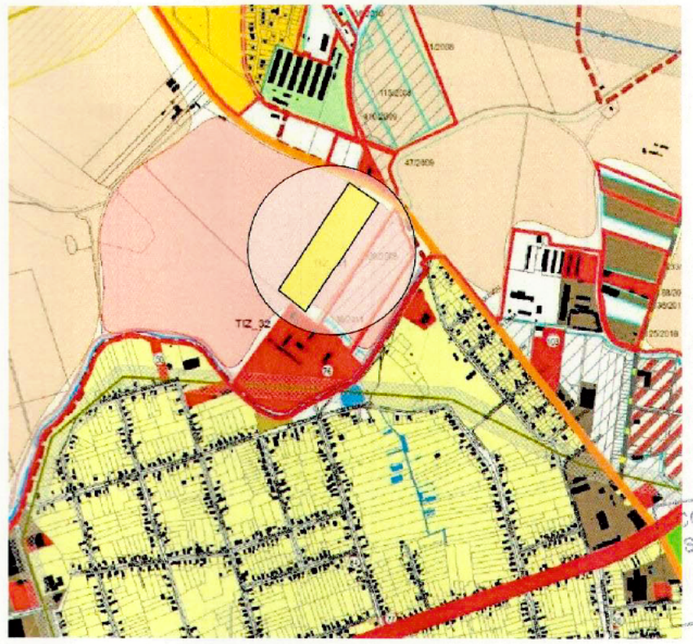
Proiect nr.: 30/2024

Faza: PUZ

PL. Nr.: 1

PLAN DE INCADRARE - PUG ARAD





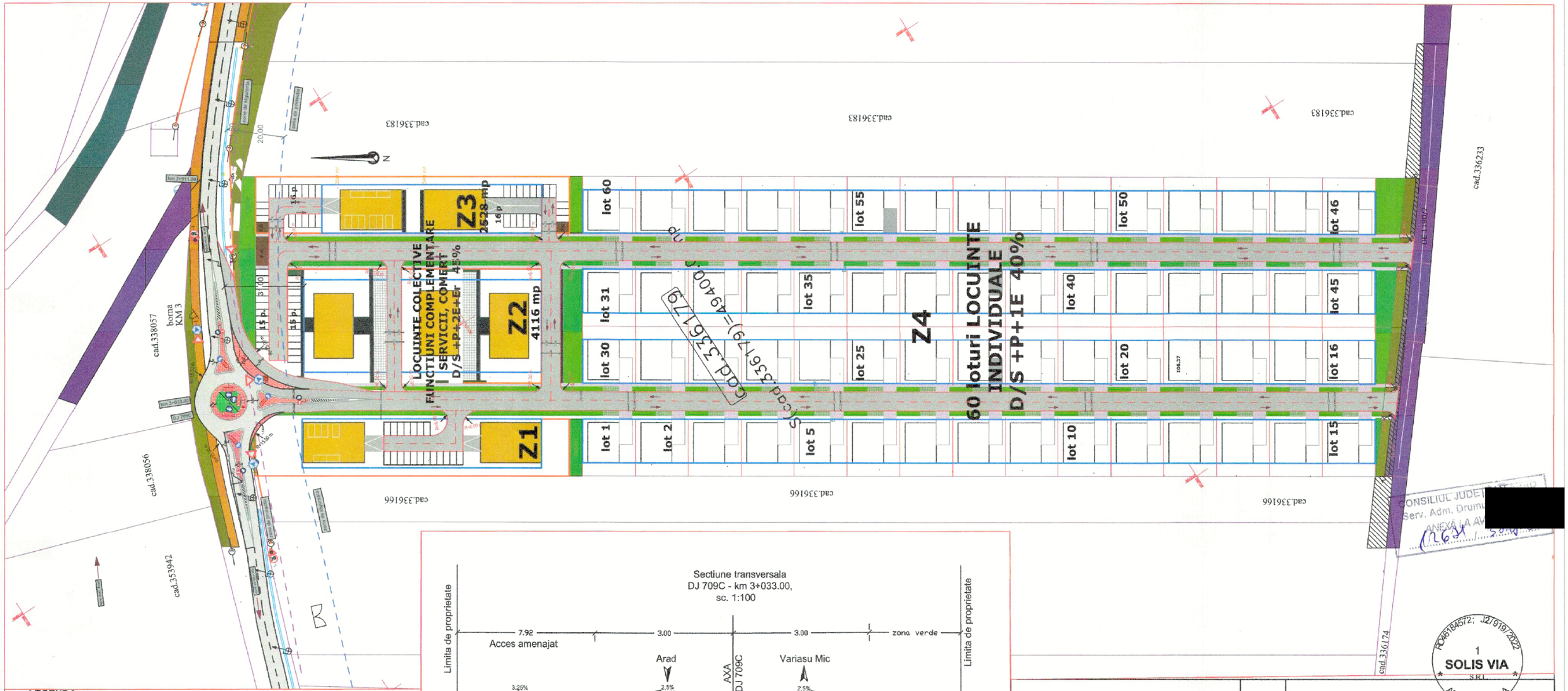


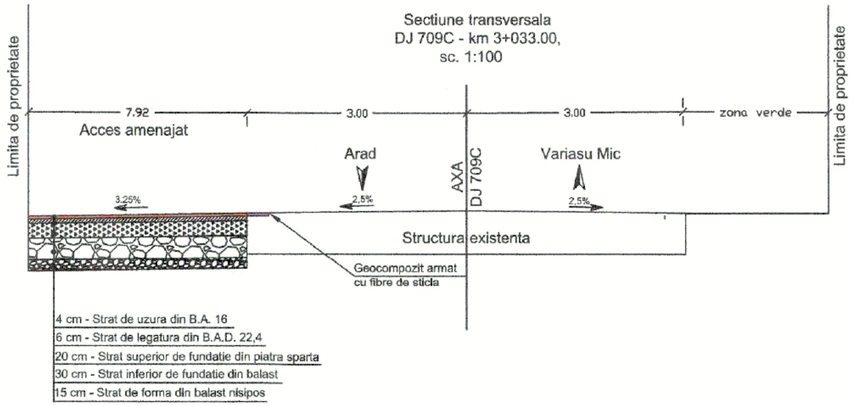


CONSILIUL JUDETEAN ARAD
Serv. Adm. Drumu[redacted]
ANEXĂ LA AV[redacted]

STACONS S.R.L.

STACONS proiectare & consultanta	ISO 9001 : 2015	Beneficiar:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect:	44/2024
SPECIFICATIE	NUME [redacted]	Scara:	Format: A3	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Pau[redacted]				
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta[redacted]	Data: IUNIE 2024		Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE	Plansa nr.: 01 URB
DESENAT	arh.Golban Nicoleta[redacted]				





LEGENDA:

- TEREN ARABIL
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-60

CONSILIUL JUDET[redacted]
Serv. Adm. Drum[redacted]
ANEXA LA AV[redacted]
12634 / 30.04.2024

RO46184572; J2/919/2022
1
SOLIS VIA
S.R.L.
ARAD ROMÂNIA

S.C. SOLIS VIA S.R.L.
Aleea Saturn, bl. A11, sc. F, ap.7, Arad, jud. Arad
C.U.I. : RO46184572; J2/919/2022
Email: office.solisvia@gmail.com
Mobil: +40 762 634 961

SEF PROIECT	ing. LACZKO Iosif Miklos [redacted]	SCARA: 1:100 1:500	
PROIECTANT	ing. LACZKO Iosif Miklos [redacted]	DATA: 2024	

Beneficiar: Căprar David și Căprar Marta

Proiect nr: 44/2024

Amplasament: [redacted]

Titlu proiect: "ELABORARE PUZ ȘI RLU aferent pentru ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ"

Faza: PUZ

Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE DJ 709C - KM 3+033.00

PL. Nr. 2

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.

cad.338056
cad.338057
cad.338055
borna KM 3
1.353942
cad.333519
D.J. 709C
spre Varias
zona de siguranta
27.35m
zona de protectie fata de DJ
str. Campurilor
str. Spataru Preda
cad.336166
cad.336183
cad.336179
S(cad.336179)=49400.00mp
431.02m
445.50m
100.00
100 m
zona de protectie 100 m
a monumentului istoric
cad.336174
DE 1190/2
Spre str. Spataru Preda
cad.336233

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE MONUMENTUL ISTORIC

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- DRUM DE EXPLOATARE DE 1190/2 (drum de pamant/macadam)

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

CONSILIUL JUDETEAN ARAD Serv. Adm. Drumuri ... ANEXA LA AVIZ ... 1267 ... 30.01.2024

RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEFo

STACONS proiectare & consultanta ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME		Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Pau	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
Titlu plansa:	SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr.: 02 URB

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2,Z2', Z3 | POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 | POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2,Z2', Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (Z1,Z2,Z2',Z3) (din care suprafata construita)	-	-	8 345 (3 755)	16.9 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	24 707 (9 883)	50.0 (40)
Circulatii (carosabil, alei pietonale, accesuri/parcari/ spatii verzi aliniament)	-	-	13 841	28.0
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 507	5.1
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

REGULAMENT

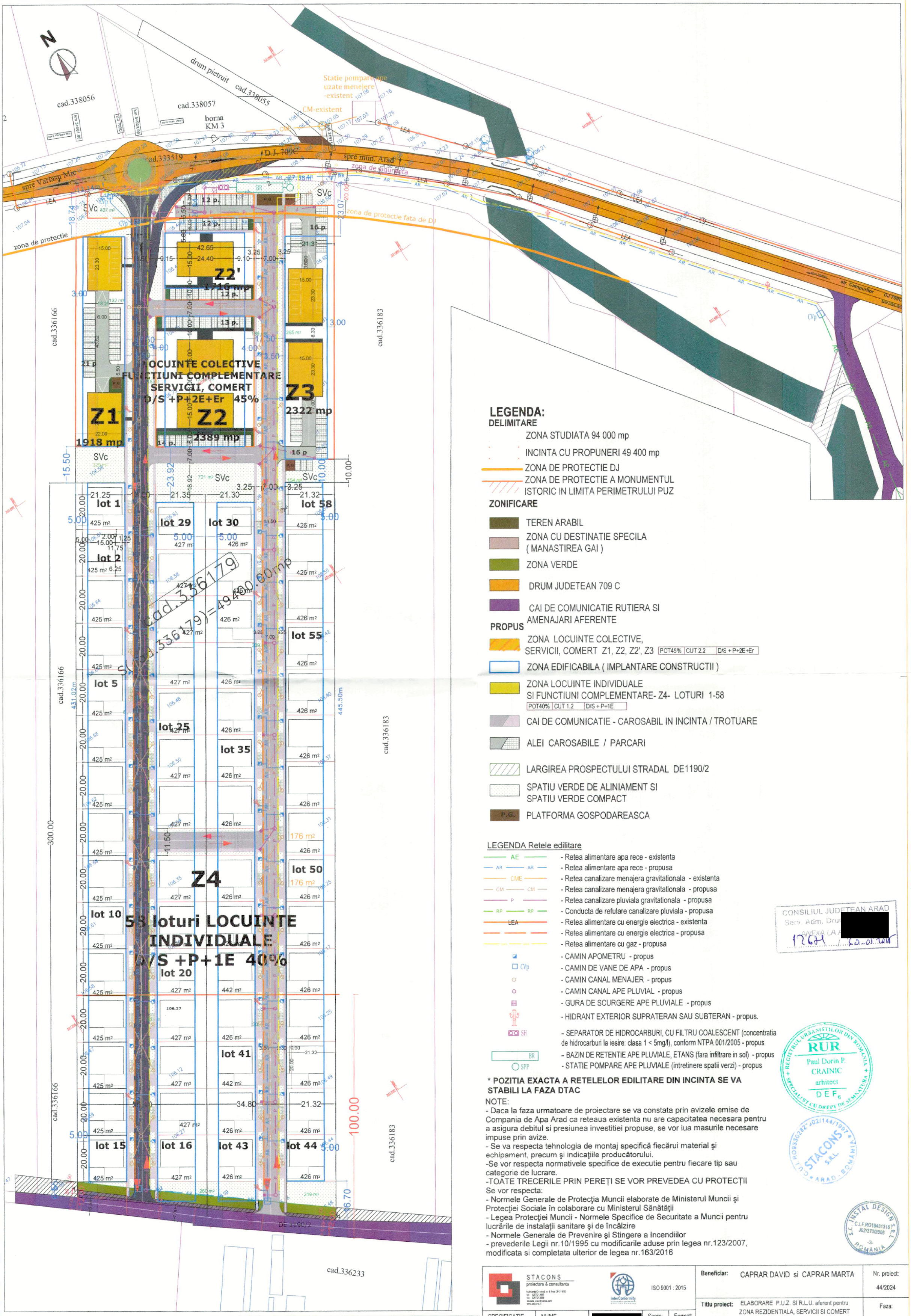
ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z2',Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000 / Format: A2	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	[redacted]	Data: IUNIE 2024	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh.Golban Nicoleta	[redacted]		Plansa nr.: 03 URB



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z2', Z3 — POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-58 — POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

LEGENDA Retele edilitare

- AE — Retea alimentare apa rece - existenta
- AR — Retea alimentare apa rece - propusa
- CME — Retea canalizare menajera gravitationala - existenta
- CM — Retea canalizare menajera gravitationala - propusa
- P — Retea canalizare pluviala gravitationala - propusa
- RP — Conducta de refulare canalizare pluviala - propusa
- LEA — Retea alimentare cu energie electrica - existenta
- Retea alimentare cu energie electrica - propusa
- Retea alimentare cu gaz - propusa
- CAMIN APOMETRU - propus
- CVp — CAMIN DE VANE DE APA - propus
- CAMIN CANAL MENAJER - propus
- CAMIN CANAL APE PLUVIAL - propus
- GURA DE SCURGERE APE PLUVIALE - propus
- HIDRANT EXTERIOR SUPRATERAN SAU SUBTERAN - propus.
- SH — SEPARATOR DE HIDROCARBURI, CU FILTRU COALESCENT (concentratia de hidrocarburi la iesire: clasa 1 < 5mg/l), conform NTPA 001/2005 - propus
- BR — BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE, ETANS (fara infiltrare in sol) - propus
- SPP — STATIE POMPARE APE PLUVIALE (intretinere spatii verzi) - propus

*** POZITIA EXACTA A RETELELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILI LA FAZA DTAC**

NOTE:

- Daca la faza urmatoare de proiectare se va constata prin avizele emise de Compania de Apa Arad ca reteaua existenta nu are capacitatea necesara pentru a asigura debitul si presiunea investitiei propuse, se vor lua masurile necesare impuse prin avize.
- Se va respecta tehnologia de montaj specifică fiecărui material şi echipament, precum şi indicaţiile producătorului.
- Se vor respecta normativele specifice de executie pentru fiecare tip sau categorie de lucrare.
- TOATE TRECERILE PRIN PEREŢI SE VOR PREVEDEA CU PROTECŢII

Se vor respecta:

- Normele Generale de Protecţia Muncii elaborate de Ministerul Muncii şi Protecţiei Sociale în colaborare cu Ministerul Sănătăţii
- Legea Protecţiei Muncii - Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalaţii sanitare şi de încălzire
- Normele Generale de Prevenire şi Stingere a Incendiilor
- prevederile Legii nr.10/1995 cu modificarile aduse prin legea nr.123/2007, modificata si completata ulterior de legea nr.163/2016

CONSILIUL JUDETEAN ARAD
Serv. Adm. Drum [redacted]
ANEXA LA A
1264 / 23.01.2025

RUR
Registrul Urbanistilor din Romania
Specialist cu drept de semnatura
Paul Dorin P. CRAINIC
arhitect
DEF 6

STACONS S.R.L. J02/144/1997 RO9330282 ARAD - ROMANIA

S.C. INSTAL DESIGN S.R.L. C.I.F. RO18431316 J02/370/2006 ROMÂNIA

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	[redacted]	Scara: 1:1000	Format: A2	
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul				
PROIECTAT	ing Petru Tataru		Data: Mai 2025		
DESENAT	ing Petru Tataru				

Beneficiar: CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA — Nr. proiect: 44/2024

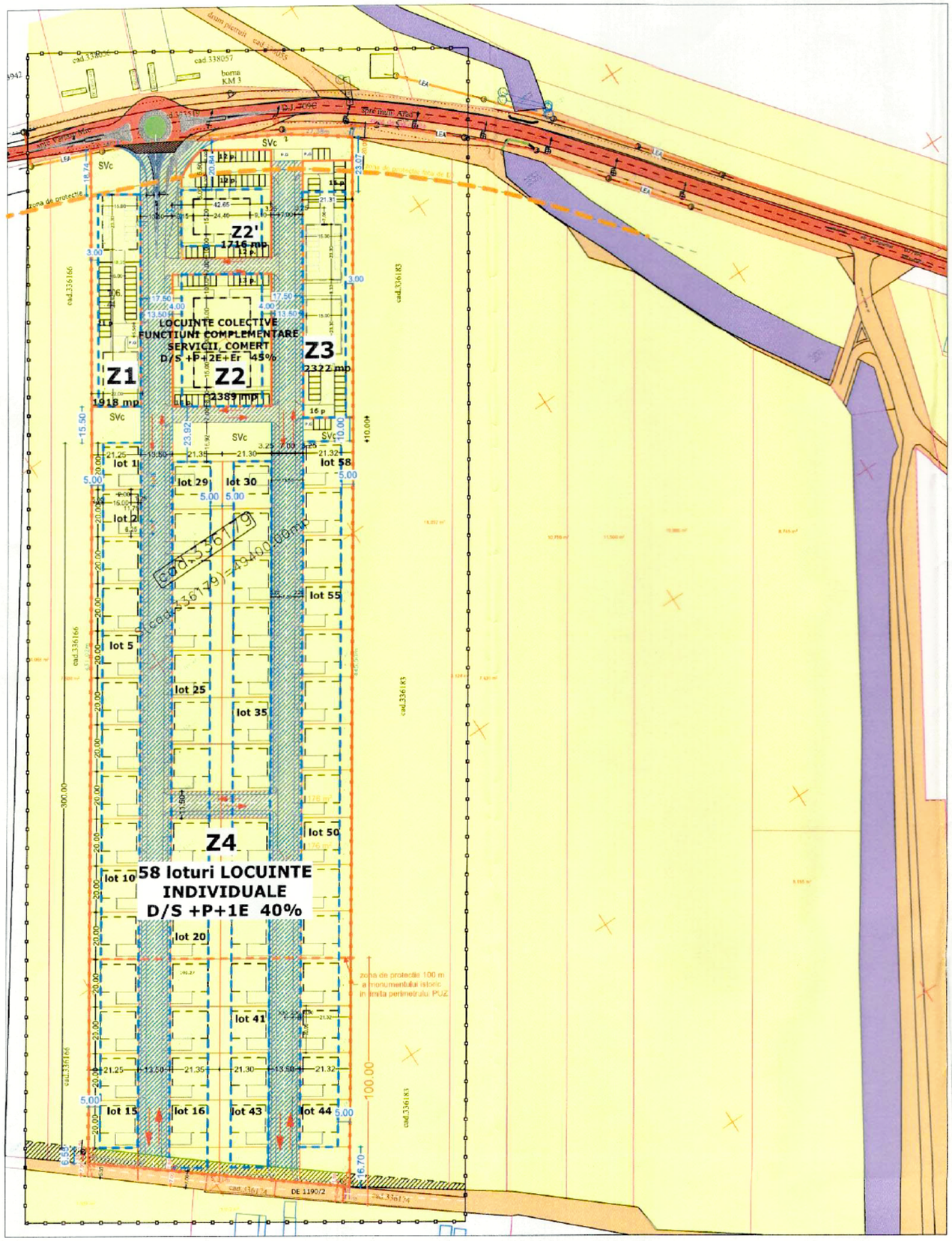
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT
Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179 — Faza: PUZ

Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE — Plansa nr.: 04

REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000
PUZ

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:2000

P.U.Z.



Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139

S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTUL ISTORIC IN LIMITA PERIMETRULUI PUZ
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

a) DOMENIUL PUBLIC

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) DOMENIUL PRIVAT

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

106.77 NMN COTA DE NIVEL

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC 647mp (sud)+96mp (nord) =743 mp
- DRUM PRIVAT CU POSIBILITATEA DE CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC 12 900 mp

CONSILIUL JUDETEAN ARAD
Serv. Adm. Dru[redacted]
ANEXA LA A[redacted]
12761/[redacted]

STACONS S.R.L. C.U.I. RO9330282 J02/144/1997 ARAD - ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF6 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS proiectare & consultanta

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Nr. proiect: 44/2024

Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: 05URB

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. **1 923 596**
din **04.12.2024**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

CĂPRAR DAVID ȘI MARTA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 923 596 din 20.11.2024, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: "ELABORARE P.U.Z. şi R.L.U. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII, COMERȚ", amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/ ARAD, satul ..., EXTRAVILAN, strada ..., numărul FN, C.F. 336179 ARAD, 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 ŞEF
Colone[redacted]

CRISTIAN-NICOL[redacted]

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

Anexa nr.3 la normele metodologice

Model de cerere tip pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu sau protecție civilă

ROMÂNIA
Ministerul Afacerilor Interne
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al județului Arad
ÎNREGISTRARE NR. 1923596
Ziua 20 luna 11 an 2024

Către
Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului ...../București-Ilfov
Domnului inspector-șef

CERERE nr. ..... din ..... 20.....
pentru eliberarea ..aviz.....protecție civilă.....

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE PERSOANEI CARE DEPUNE CEREREA:
[redacted], prenume: ..Căpraș David și Marta....., cu domiciliul în județul [redacted] municipiul/orașul/comun[redacted] sectorul/satul ..... str. ..... nr. [redacted] ul poștal ....., telefo[redacted] fax ....., e-mail ..... în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin Căpraș David (nume, prenume), cu domiciliul în județul ..Arad.. municipiul/orașul/comuna ..Sâmbăteni.., sectorul/satul ....., str. ..... nr. 143, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poștal .....

II. DETALII DESPRE SOLICITARE:
a) documentul solicitat: ..aviz prot-civilă.. (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă, aviz de amplasare în parcelă, avizul privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);
b) titlu proiect/construcție/amenajare/instalației: ..Etaș Anz și RIu - Zonă rezid. mixtă
c) destinația ..locuințe, servicii, comerț.....și comerț
d) actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit.a): .....

III. DETALII IDENTIFICARE construcție/amenajare:
județul ..Arad....., municipiul/orașul/comuna ..Arad..... Sectorul/satul ..Extravilan....., str. ..CF nr. 336149..... nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poștal ..... .

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

IV. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE/AMENAJARE[1]:
a) destinația și tipul ..locuințe, servicii, comerț,
b) categoria de importanță ..C, cls. III...;
c) aria construită și desfășurată ..a. locuințe: 10.936 mp total/Sd = 32808 / Sc com = 38 bmp
d) volumul și regimul de înălțime ..V = 8858 mc/lot; D+P+1E / V = 45.262 mc Sol = 18.440 mp
e) numărul maxim de utilizatori ..cca 450 (loc. indiv.); 5500 pers. 300 pers. D/S+P+1E+r (loc. col. + com., ser.
f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc) ....II.....;
g) riscul de incendiu ..mic.....;
h) distanțele de siguranță față de vecinătăți ..N = 10 m; S = 6,55 m; V = 5 m; E = 5 m

Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. ....., conform opis.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare al cererii doresc să fiu informat: la tel. ...../e-mail [redacted] / fax 0731836131

Data 20.11.2024

Semnătur[redacted]

[1] datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

Opis
cu documentele prezentate pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu/de protecție civilă

Nr. crt	Denumirea documentului	Seria, codul, nr.înregistrare, etc	Nr. de file	Formatul
1.	cerere		1	A4
2	Opis		1	A4
3	CI – Caprar David		1	A4
4	CI – Caprar Marta		1	A4
5	CU nr 887/07.iun.2024		1	A3 (față verso)
6.	Anexă la CU		1	A3
7	CF 336179 Arad		3	A4 față verso
8.	Memoriu Prezentare cap 1		7	A4 (față verso)
9.	Regulament de urbanism.		9	A4 (față verso)
10	Plan Incadrare în zonă		1	A3
11.	situația existentă		1	A2
12.	Reglementări urbanistice		1	A2
13.	Reglementări edilitare		1	A2
14.	Proprietate asupra terenurilor		1	A3
15.	Mofilaz.		1	A2
16.	Aviz de oportunitate nr 28/27.08.2024		4	A4
17.	Anexă la Aviz oportunitate		1	A3

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 1

Data .....oct. 2024.....

Semnatura solicitantului . CAPRAR DAVID. CAPRAR MARTA [redacted]

B.

Documentele necesare pentru completarea dosarului de avizare/autorizare

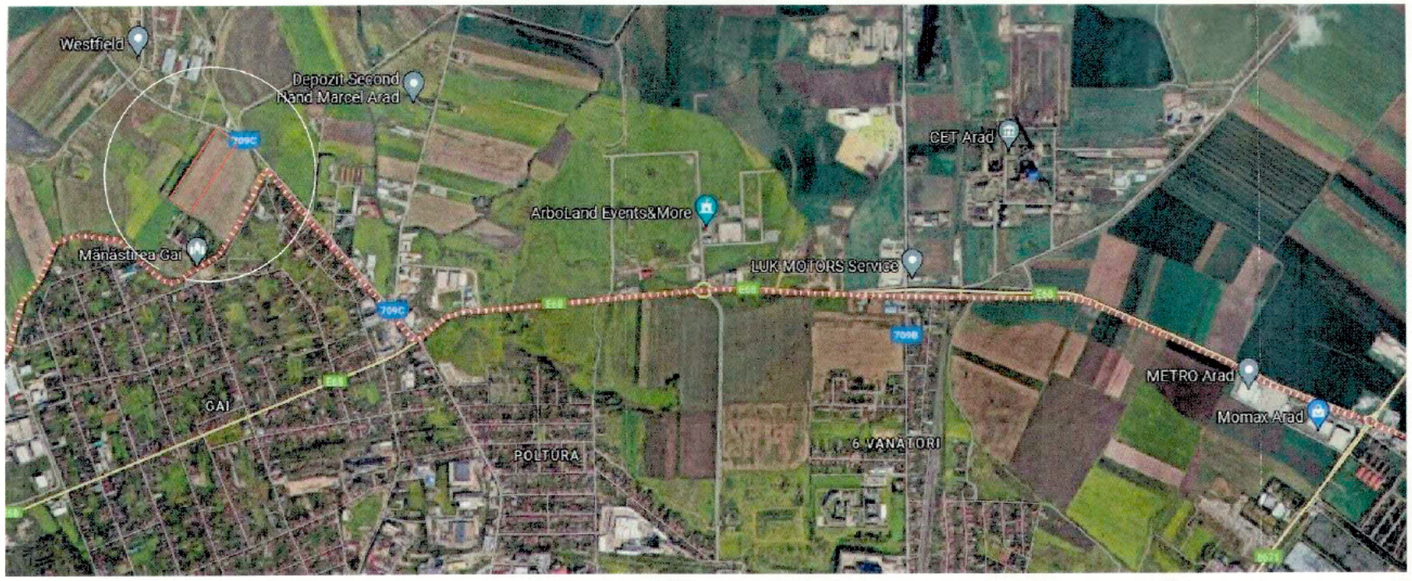
Nr. crt.	Denumirea documentului	Data comunicării	Semnătura solicitantului	Data redepunerii	Semnătura de primire

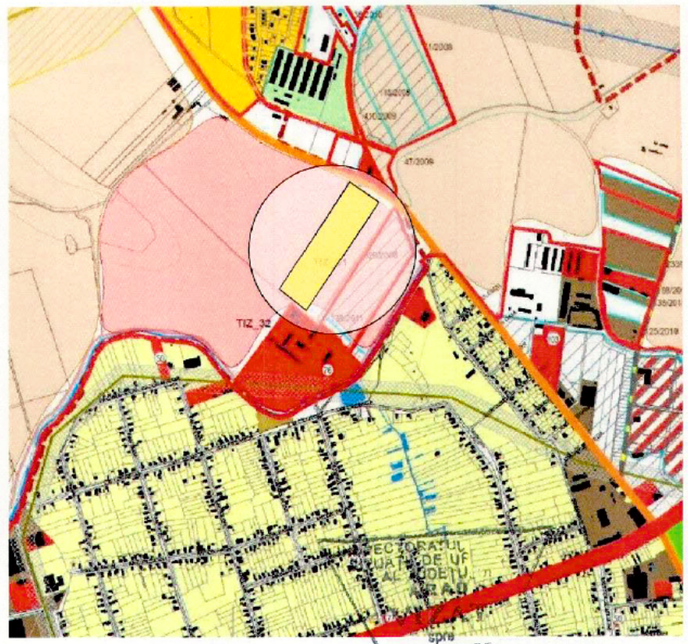
Data .....

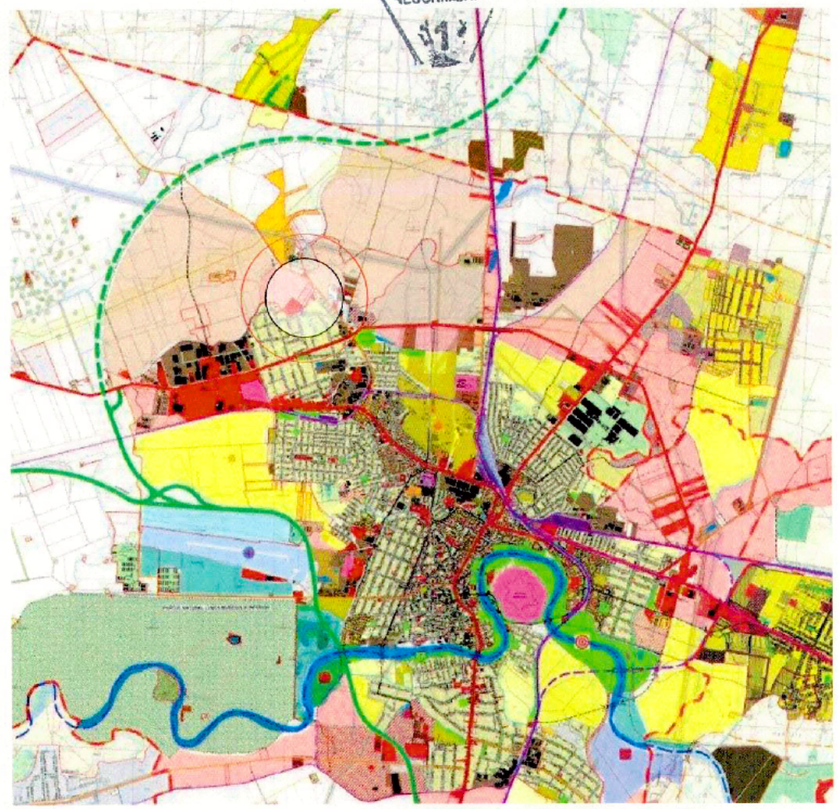
Semnătura personalului nominalizat de inspectorat

Semnătura solicitantului

PLAN DE INCADRARE - PUG ARAD









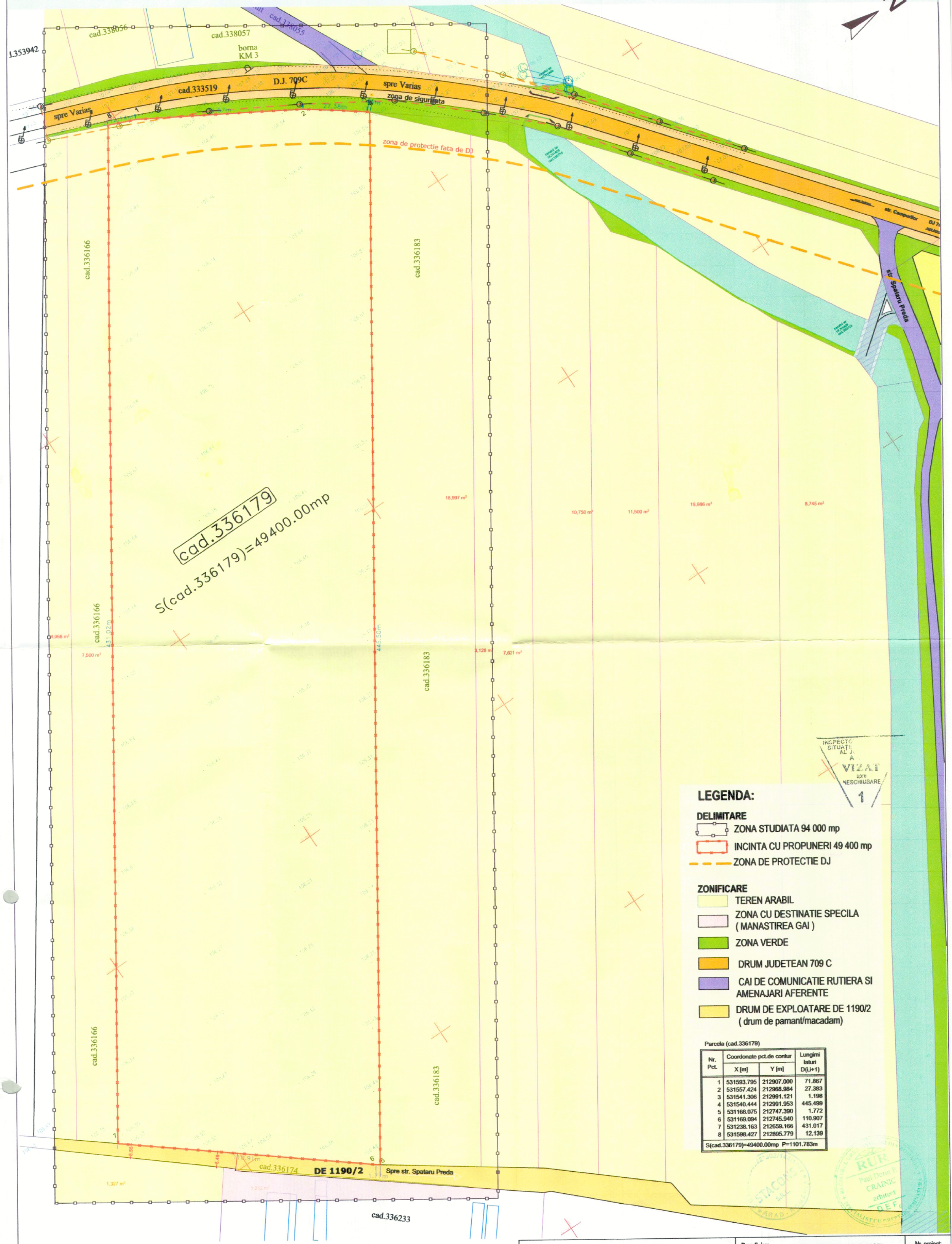
STACONS S.R.L. ARAD, ROMANIA

RUR
Paul Dorin P.
CRAINIC
arhitect
DEF 6

STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	**Beneficiar:** CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	Scara:	Format: A3	**Titlu proiect:** ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin P[redacted]				
PROIECTAT	arh.Golban Nicole[redacted]	Data: IUNIE 2024		**Titlu plansa:** PLAN DE INCADRARE	Plansa nr.: 01 URB
DESENAT	arh.Golban Nicole[redacted]				

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



INSPECTORATUL SITUATII AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- DRUM DE EXPLOATARE DE 1190/2 (drum de pamant/macadam)

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

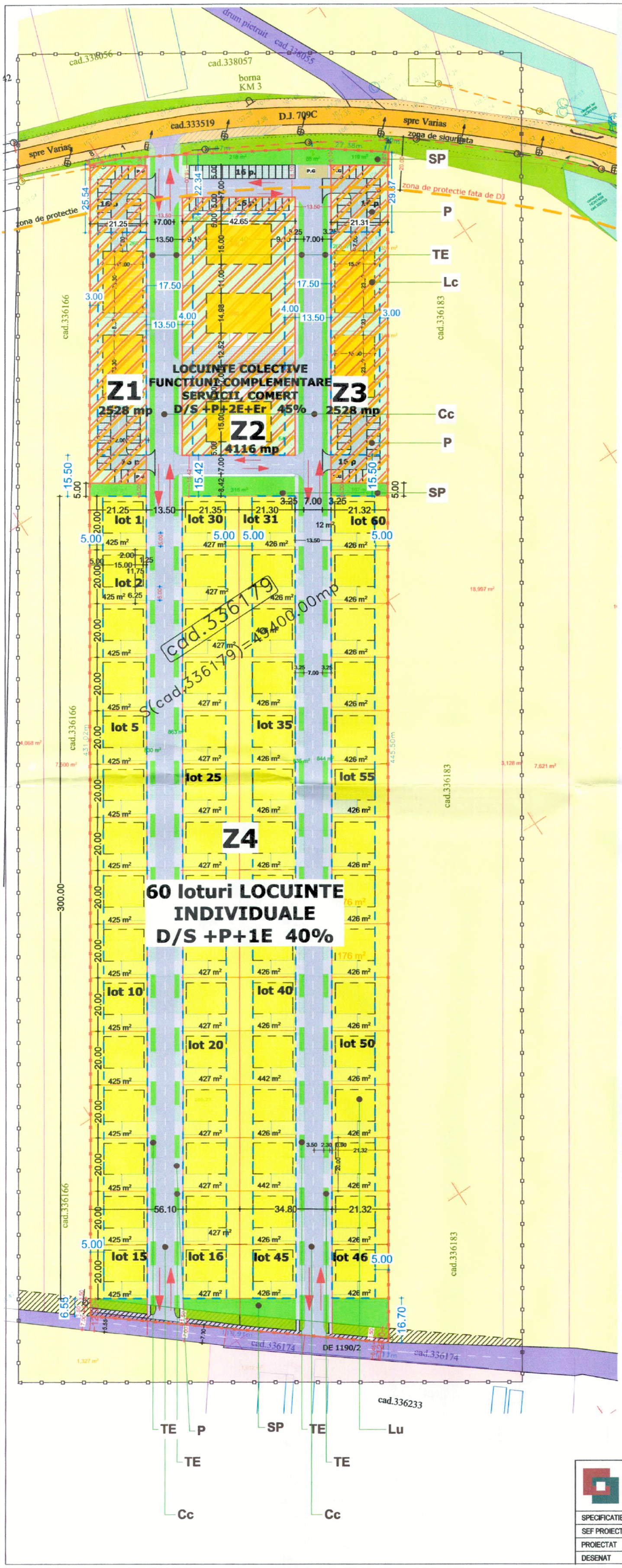
SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin P		
PROIECTAT	arh.Golban Nicol	Data:	
DESENAT	arh.Golban Nicol	IUNIE 2024	

Beneficiar:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
Titlu plansa:	SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr.: 02 URB

RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3 — POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-60 — POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent Suprafata(mp)	Existent Procent(%)	Propus Suprafata(mp)	Propus Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent Suprafata(mp)	Existent Procent(%)	Propus Suprafata(mp)	Propus Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (din care suprafata construita)	-	-	9 172 (4 127)	18.5 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	25 560 (10 224)	51.7 (40)
Circulatii carosabile	-	-	8 060	16.3
Alei pietonale	-	-	2 350	4.8
Spatii verzi aliniament	-	-	2 452	5.0
Spatii verzi compacte/parc	-	-	1 806	3.7
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 1

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF 6 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME		Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT" Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)		Faza: P.U.Z.
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr.: 03 URB

REGLEMENTARI EDILITARE
SC. 1:1000

P.U.Z.

N

LEGENDA:

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

cad.338056 | cad.338057 | borna KM 3 | D.J. 709C | cad.333519 | spre Varias | zona de siguranta

zona de protectie | zona de protectie fata de DJ

Z1 2528 mp | **Z2** 4116 mp | **Z3** 2528 mp

LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT
D/S +P+2E+Er 45%

lot 1 | lot 2 | lot 5 | lot 25 | lot 10 | lot 15 | lot 30 | lot 31 | lot 35 | lot 40 | lot 45 | lot 60 | lot 50 | lot 55 | lot 46 | lot 16 | lot 20

Z4
60 loturi LOCUINTE INDIVIDUALE
D/S +P+1E 40%

S(cad.336179)=49400.00mp

cad.336166 | cad.336183 | cad.336174 | DE 1190/2 | cad.336233 | str. Campurilor | DJ 709C

LEGENDA:

A	Legendă:
Ap	- Retea alimentare apa rece existent
CM	- Retea alimentare apa rece propus
CMp	- Retea canalizare PVC-KG existent
CPp	- Retea canalizare PVC-KG propusa
BR	- Retea canalizare pluviala propusa
CPP	- Bazin de retentie ape pluviale
BE	- Camin vizitare pluvial
BEp	- Retea alimentare energie electrica existent
G	- Retea alimentare energie electrica subteran propus
Gp	- Retea alimentare cu gaz existent
He	- Retea alimentare cu gaz propus
	- Hidrant exterior subteran

* POZITIA EXACTA A RETELELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILI LA FAZA DTAC

NOTE:
- Se va respecta tehnologia de montaj specifică fiecărui material şi echipament, precum şi indicaţiile producătorului .
-Se vor respecta normativele specifice de executie pentru fiecare tip sau categorie de lucrare.
-TOATE TRECERILE PRIN PEREŢI SE VOR PREVEDEA CU PROTECŢII
Se vor respecta:
- Normele Generale de Protecţia Muncii elaborate de Ministerul Muncii şi Protecţiei Sociale în colaborare cu Ministerul Sănătăţii
- Legea Protecţiei Muncii - Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalaţii sanitare şi de încălzire
- Normele Generale de Prevenire şi Stingere a Incendiilor
- prevederile Legii nr.10/1995 cu modificarile aduse prin legea nr.123/2007, modificata si completata ulterior de legea nr.163/2016

LEGENDA

L.E.A.	linie electrica aeriana pe stalpi din beton
	limita de proprietate
	camin vizitare apa/canal
GAZ	retea gaz
	aerisire gaz
	gard de lemn
	gard din zidarie/beton
	gard de plasa
	gard din metal
	rigolă
	indicator
	hidrant
	vana apa
	stalp iluminat/lampadar

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ AL JUDEŢULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

CERTIFICAT DE ATESTARE Seria RO-AR-F Nr. 0138 ILE ADORIAN CĂLIN

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

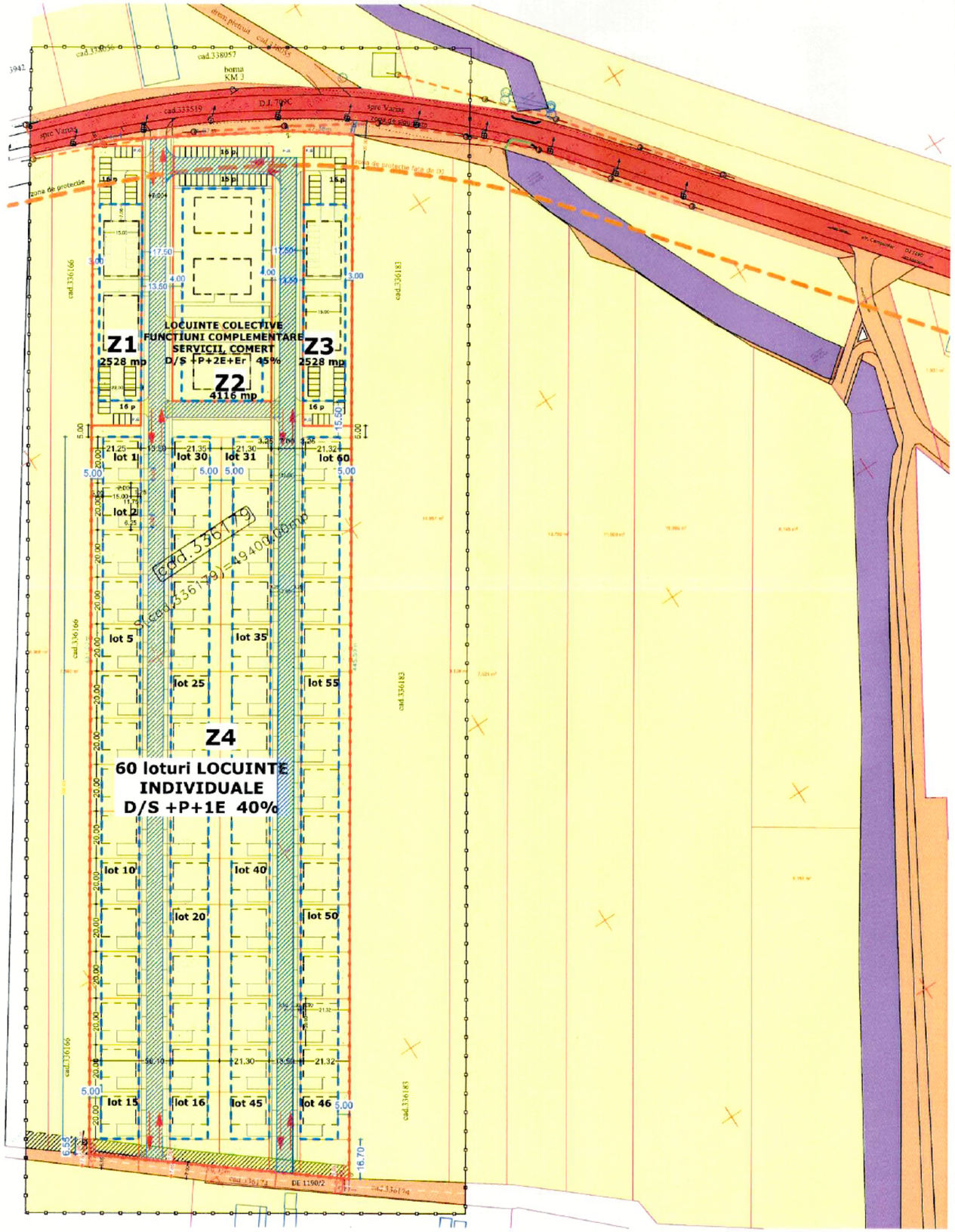
RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF 6 — REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

STACONS S.R.L. ARAD - ROMÂNIA

STACONS proiectare & consultanta		ISO 9001 : 2015	Beneficiar:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect: 44/2024
SPECIFICATIE	NUME	[redacted]	Scara: 1:1000	Format: A2	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Ineu-Arad)	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Pa					
PROIECTAT	ing.Ionut Nicoras		Data: IUNIE 2024		Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr.: 04 URB
DESENAT	ing.Ionut Nicoras					

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:2000

P.U.Z.



Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

LEGENDA:

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

DELIMITARE

ZONA STUDIATA 94 000 mp

INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

a) DOMENIUL PUBLIC

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) DOMENIUL PRIVAT

TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

106.77 NMN COTA DE NIVEL

CIRCULATIA TERENURILOR

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

DRUM PRIVAT CU POSIBILITATEA DE CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF 6

STACONS
proiectare & consultanta

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

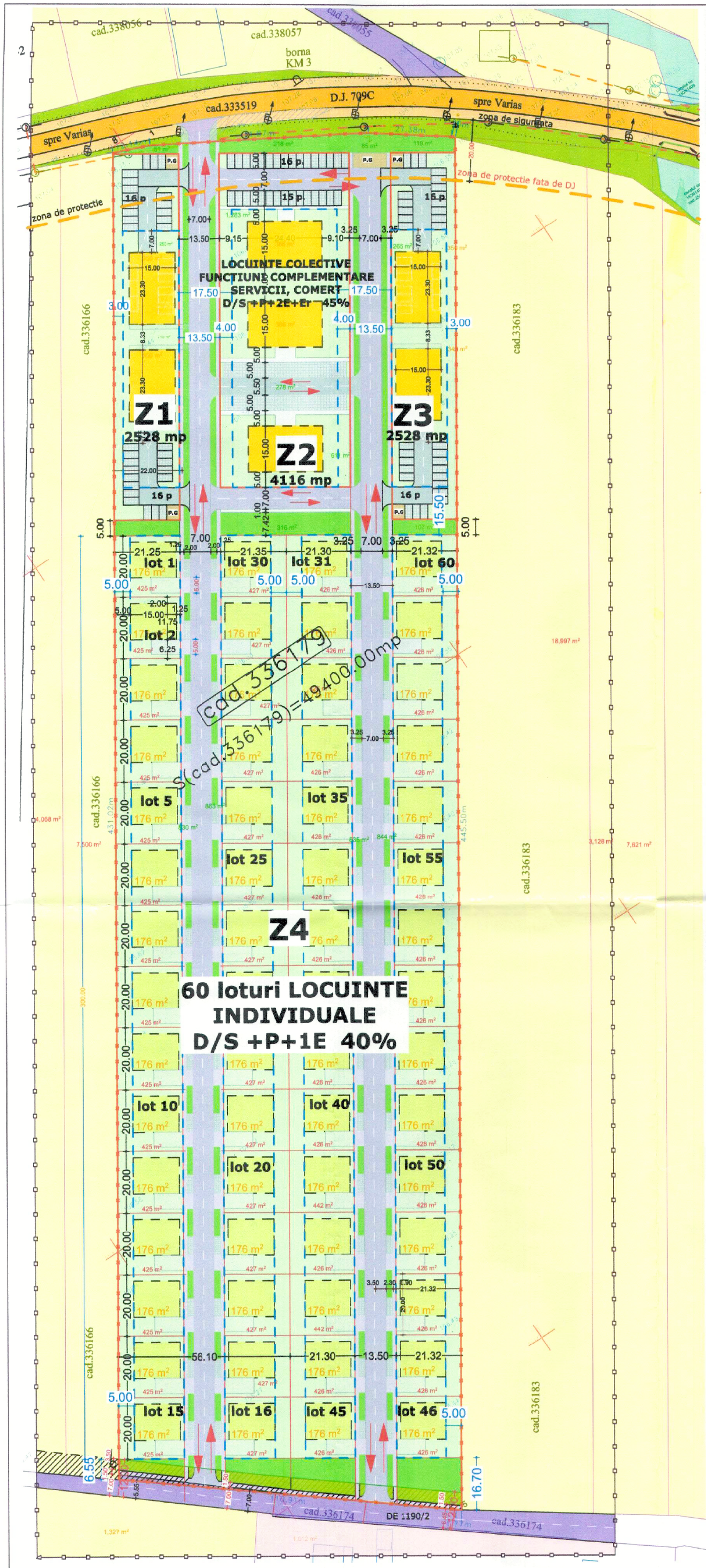
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Plansa nr.: 05URB

MOBILARE
SC. 1:1000

P.U.Z.



Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- PROPUNERI DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3 — POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- PROPUNERI DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOTURI 1-60 — POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- SPATIU VERDE IN LOTURI
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

STACONS proiectare & consultanta — ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	Scara: :1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin P[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicolet[redacted]	Data:	
DESENAT	arh.Golban Nicolet[redacted]	UNIE 2024	

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted] — Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " — Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad) — Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: MOBILARE — Plansa nr.: 06 URB

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. **1 923 597**
din **04.12.2024**
Exemplar nr. **__/2**
Se transmite pe suport hârtie

Către,

CĂPRAR DAVID ȘI MARTA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 923 597 din 20.11.2024, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: "ELABORARE P.U.Z. și R.L.U. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII, COMERȚ", amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/ ARAD, satul ..., EXTRAVILAN, strada ..., numărul FN, C.F. 336179 ARAD, 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
Colone[redacted]

CRISTIAN-NICOLAE CĂRBĂU

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

Anexa nr.3 la normele metodologice

Model de cerere tip pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu sau protecție civilă

Către
Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului ...../București-Ilfov
Domnului inspector-șef

ROMÂNIA
Ministerul Afacerilor Interne
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al județului Arad
ÎNREGISTRARE NR. 1923597
Ziua 20 luna 11 an 2024

CERERE nr. ..... din ..... 20.....
pentru eliberarea ...AUZ PSI.....

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE PERSOANEI CARE DEPUNE CEREREA:
Nume, prenume: ...Căpraș David și Marta... cu domiciliul în județul Arad municipiul/orașul/comuna [redacted] fax ....., e-m[redacted] calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin Căpraș David (nume, prenume), cu domiciliul în județul Arad municipiul/orașul/comuna [redacted]

II. DETALII DESPRE SOLICITARE:
a) documentul solicitat: ...AUZ PSI..... (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă, aviz de amplasare în parcelă, avizul privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);
b) titlu proiect/construcție/amenajare/instalației: Hală fuz și Rlu - 2ons regd. 8h
c) destinația ...locuințe, anexă, comerț și conex
d) actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit.a): .....

III. DETALII IDENTIFICARE construcție/amenajare:
județul ...Arad..., municipiul/orașul/comuna ...Arad..., Extravilan..., str. ...CF nr. 336149... nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poștal ..... .

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

IV. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE/AMENAJARE[1]:
a) destinația și tipul ...locuințe, anexe, comerț;
b) categoria de importanță ...C, clas. III...;
c) aria construită și desfășurată ...S. locuințe 110,336 mp total/Sd = 328,08 / Sc conex
d) volumul și regimul de înălțime V = 88,581 mc/loc; D/S+P+1E / V = 45,262 mc Sd = 18
e) numărul maxim de utilizatori ...max 450 (loc. indiv.); 550 pers
f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc) ...II...;
g) riscul de incendiu ...mic...;
h) distanțele de siguranță față de vecinătăți ...N = 10 m; S = 6,55 m; V = 5 m; E = 5 m

Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. ....., conform opis.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare al cererii doresc să fiu informat: la tel. ...../e-mail ...../ fax ..... .
0731836131
staicaus_david@yahoo.com

Data 20.11.2024

Semnătura [redacted]

[1] datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

Opis
cu documentele prezentate pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu/de protecție civilă

Nr. crt	Denumirea documentului	Seria, codul, nr.înregistrare, etc	Nr. de file	Formatul
1.	cerere		1	A4
2	Opis		1	A4
3	CI – Caprar David		1	A4
4	CI – Caprar Marta		1	A4
5	CU nr 887/07.iun.2024		1	A3 (față verso)
6.	Anexă la CU		1	A3
7	CF 336179 Arad		3	A4 față verso
8.	Memoriu Prezentare cap 1		7	A4 (față verso)
9.	Regulament de urbanism.		9	A4 (față verso)
10	Plan Incadrare în zonă		1	A3
11.	situația existentă		1	A2
12.	Reglementări urbanistice		1	A2
13.	Reglementări edilitare		1	A2
14.	Proprietate asupra terenurilor		1	A3
15.	Mașilor.		1	A2

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT
spre NESCHIMBARE
1

Data .....oct. 2024.....

Semnatura solicitantului . CAPRAR DAVID [redacted]
CAPRAR MART[redacted]

B.

Documentele necesare pentru completarea dosarului de avizare/autorizare

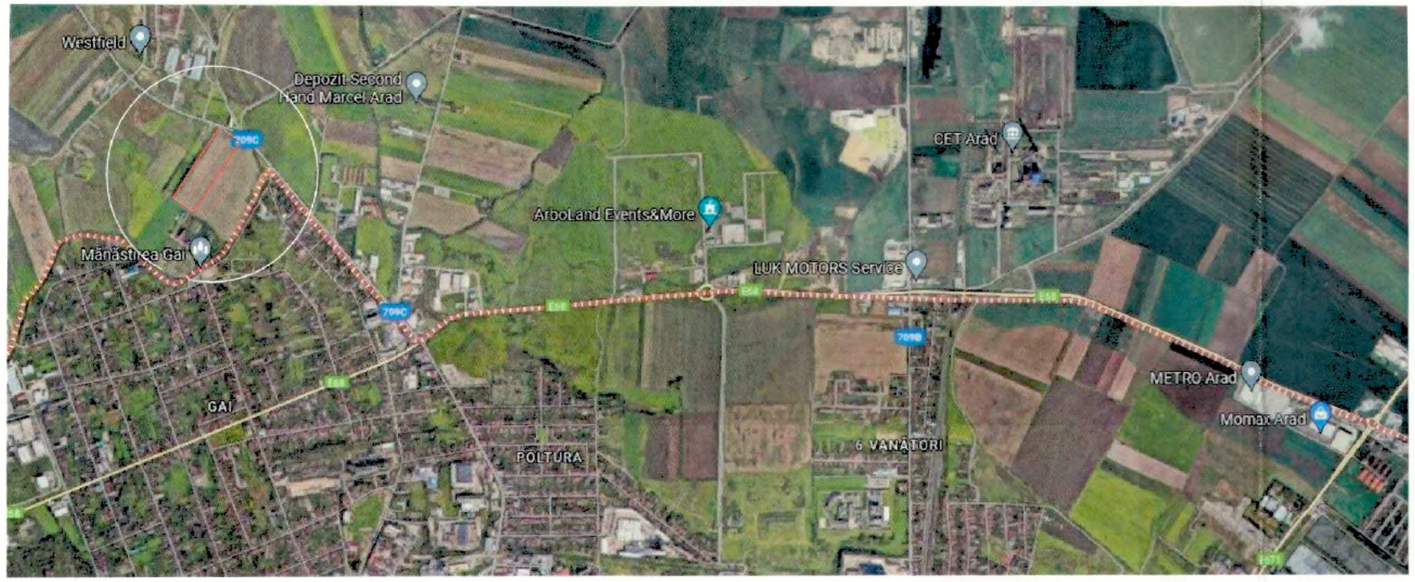
Nr. crt.	Denumirea documentului	Data comunicării	Semnătura solicitantului	Data redepunerii	Semnătura de primire

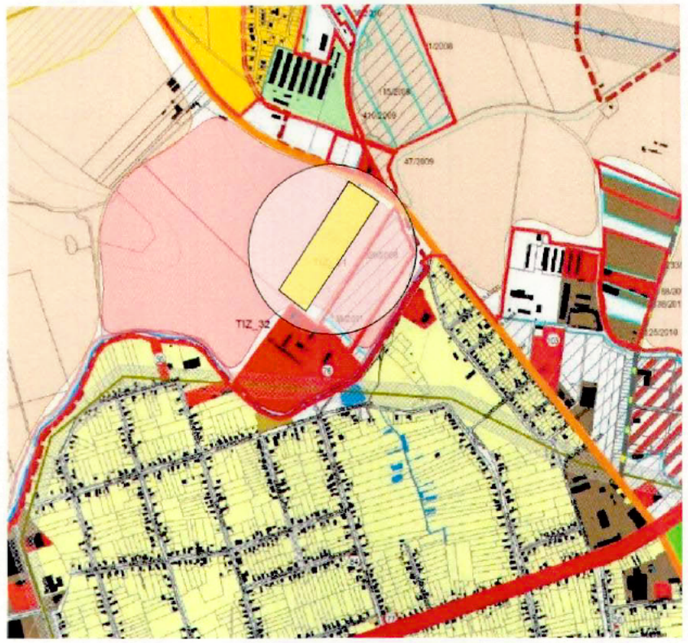
Data .....

Semnătura personalului nominalizat de inspectorat

Semnătura solicitantului

PLAN DE INCADRARE - PUG ARAD









RUR
Paul Dorin P. CRAINIC
arhitect
DEF 6

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	[redacted]	Scara:	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

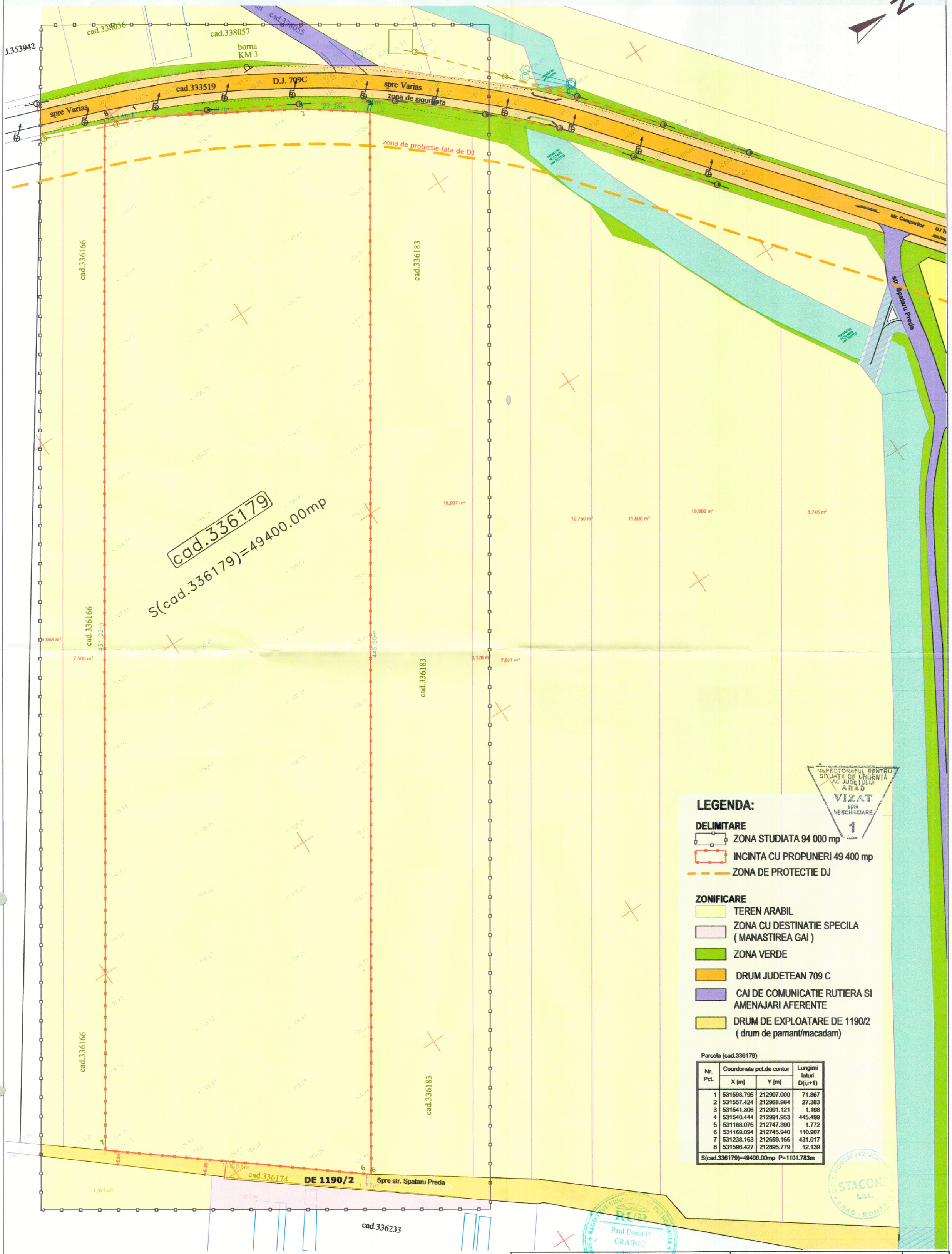
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE

Plansa nr.: 01 URB

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

P.U.Z.



INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
1

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- DRUM DE EXPLOATARE DE 1190/2 (drum de pamant/macadam)

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

STACONS proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta	Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		

RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF 6

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

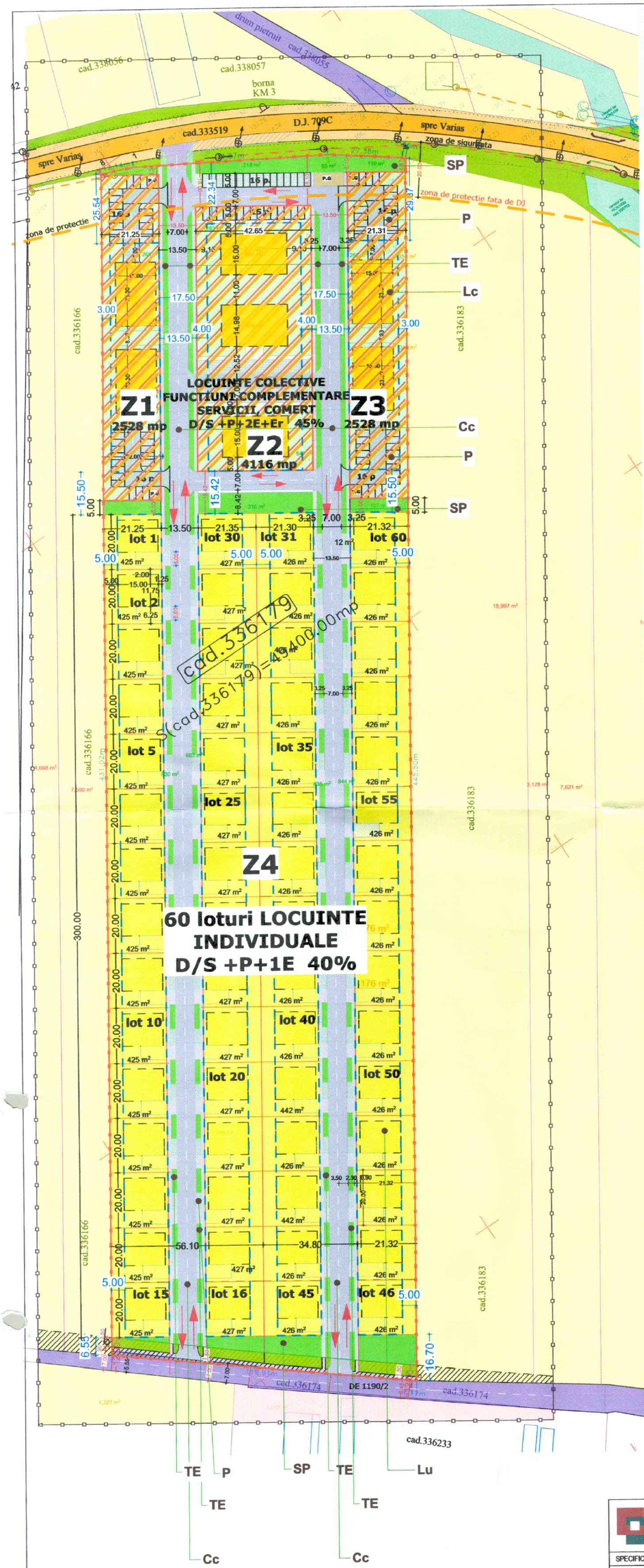
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA

Plansa nr.: 02 URB

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1:1000

P.U.Z.



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3 — POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Z4- LOTURI 1-60 — POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL:	**94 000**	**100,00**	**94 000**	**100,00**

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (din care suprafata construita)	-	-	9 172 (4 127)	18.5 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	25 560 (10 224)	51.7 (40)
Circulatii carosabile	-	-	8 060	16.3
Alei pietonale	-	-	2 350	4.8
Spatii verzi aliniament	-	-	2 452	5.0
Spatii verzi compacte/parc	-	-	1 806	3.7
TOTAL:	49 400	100,00	49 400	100,00

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALA:
UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :
Z1,Z2,Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT
Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:
Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL
P - ZONA AMENAJARE PARCARE
SP - SPAII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	[redacted]	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul			
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]	Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)	Faza: P.U.Z.
Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: 03 URB

REGLEMENTARI EDILITARE
SC. 1:1000

P.U.Z.

N

LEGENDA:

DELIMITARE
- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

cad.338056 | cad.338057 | borna KM 3 | cad.338055 | cad.333519 | D.J. 709C | spre Varias | zona de siguranta

zona de protectie | zona de protectie fata de DJ

cad.336166 | cad.336183 | cad.336174 | cad.336233

str. Campurilor | DJ 709C

Z1 2528 mp | **Z2** 4116 mp | **Z3** 2528 mp

LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT
D/S +P+2E+Er 45%

Z4
60 loturi LOCUINTE INDIVIDUALE
D/S +P+1E 40%

lot 1 | lot 2 | lot 5 | lot 10 | lot 15 | lot 16 | lot 20 | lot 25 | lot 30 | lot 31 | lot 35 | lot 40 | lot 45 | lot 46 | lot 50 | lot 55 | lot 60

S(cad.336179)=49400.00mp

LEGENDA:

Legendă:
- A — Retea alimentare apa rece existent
- Ap — Retea alimentare apa rece propus
- CM — Retea canalizare PVC-KG existent
- CMp — Retea canalizare PVC-KG propusa
- CPp — Retea canalizare pluviala propusa
- BR — Bazin de retentie ape pluviale
- CPP — Camin vizitare pluvial
- BE — Retea alimentare energie electrica existent
- BEp — Retea alimentare energie electrica subteran propus
- G — Retea alimentare cu gaz existent
- Gp — Retea alimentare cu gaz propus
- He — Hidrant exterior subteran

* POZITIA EXACTA A RETELELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILI LA FAZA DTAC

NOTE:
- Se va respecta tehnologia de montaj specifică fiecărui material şi echipament, precum şi indicaţiile producătorului .
-Se vor respecta normativele specifice de executie pentru fiecare tip sau categorie de lucrare.
-TOATE TRECERILE PRIN PEREŢI SE VOR PREVEDEA CU PROTECŢII
Se vor respecta:
- Normele Generale de Protecţia Muncii elaborate de Ministerul Muncii şi Protecţiei Sociale în colaborare cu Ministerul Sănătăţii
- Legea Protecţiei Muncii - Normele Specifice de Securitate a Muncii pentru lucrările de instalaţii sanitare şi de încălzire
- Normele Generale de Prevenire şi Stingere a Incendiilor
- prevederile Legii nr.10/1995 cu modificarile aduse prin legea nr.123/2007, modificata si completata ulterior de legea nr.163/2016

LEGENDA

- L.E.A. — linie electrica aeriana pe stalpi din beton
- limita de proprietate
- camin vizitare apa/canal
- retea gaz
- aerisire gaz
- gard de lemn
- gard din zidarie/beton
- gard de plasa
- gard din metal
- rigolă
- indicator
- hidrant
- vana apa
- stalp iluminat/lampadar

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ AL JUDEŢULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 1

CERTIFICAT DE CALIFICARE Seria RO-AR-F Nr. 0138 ILE ADORIAN CĂLIN

Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139

S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	[redacted]	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul			
PROIECTAT	ing.Ionut Nicoras		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	ing.Ionut Nicoras			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

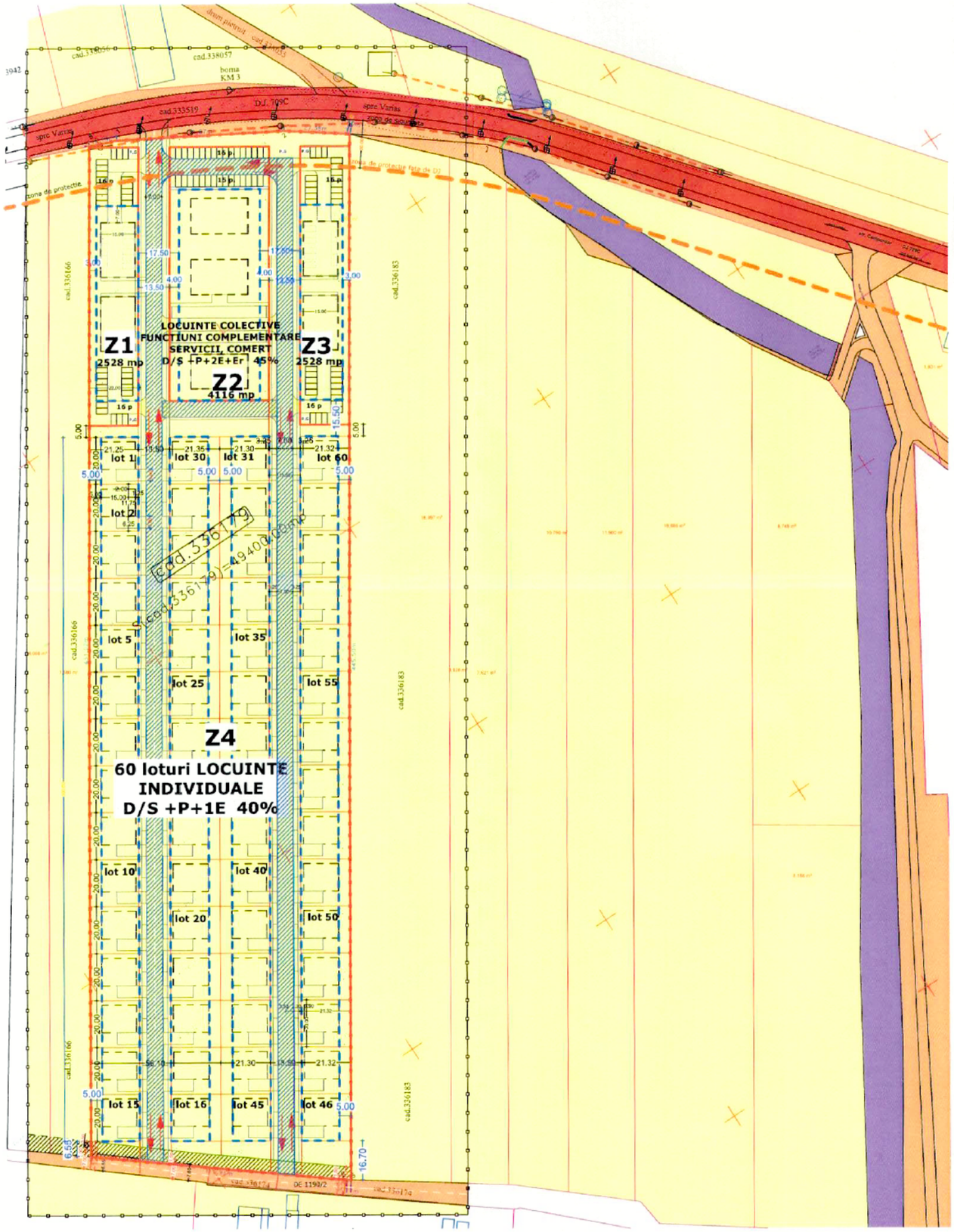
Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE

Plansa nr.: 04 URB

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC. 1:2000

P.U.Z.



Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

LEGENDA:

DELIMITARE

ZONA STUDIATA 94 000 mp

INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

a) DOMENIUL PUBLIC

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) DOMENIUL PRIVAT

TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

106.77 NMN COTA DE NIVEL

CIRCULATIA TERENURILOR

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

DRUM PRIVAT CU POSIBILITATEA DE CEDARE SPRE DOMENIUL PUBLIC

STACONS
proiectare & consultanta

ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Format: A3
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin Paul	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicoleta			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]

Nr. proiect: 44/2024

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT "
Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)

Faza: P.U.Z.

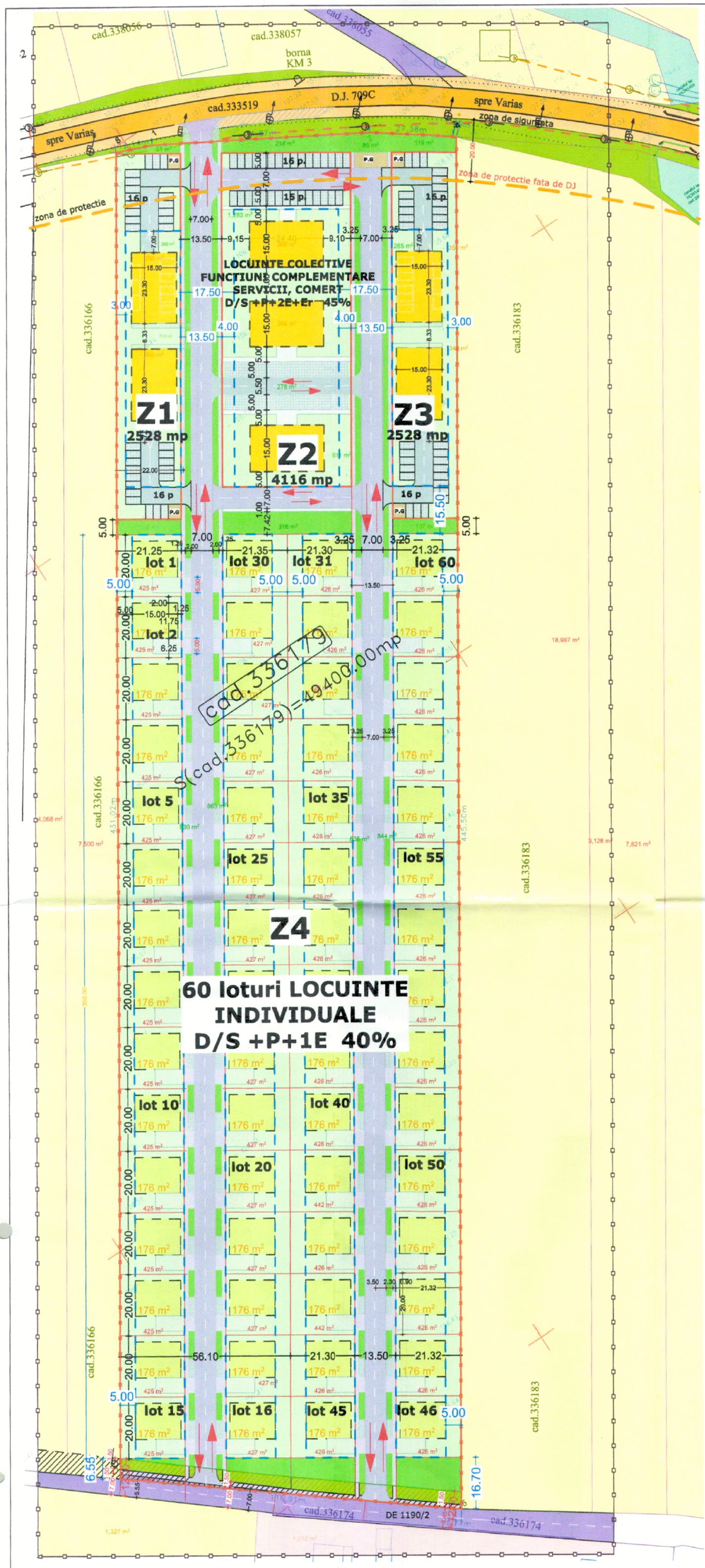
Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Plansa nr.: 05URB

STACONS S.R.L. RUR Paul Dorin P. CRAINIC arhitect DEF6

MOBILARE
SC. 1:1000

P.U.Z.



Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531593.795	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.984	27.383
3	531541.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531168.075	212747.390	1.772
6	531169.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.166	431.017
8	531598.427	212895.779	12.139
S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m			

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 94 000 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 49 400 mp
- ZONA DE PROTECTIE DJ

ZONIFICARE

- TEREN ARABIL
- ZONA CU DESTINATIE SPECILA (MANASTIREA GAI)
- ZONA VERDE
- DRUM JUDETEAN 709 C
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

PROPUS

- PROPUNERI DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT Z1, Z2, Z3 — POT45% | CUT 2.2 | D/S + P+2E+Er
- ZONA EDIFICABILA (IMPLANTARE CONSTRUCTII)
- PROPUNERI DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOTURI 1-60 — POT40% | CUT 1.2 | D/S + P+1E
- CAI DE COMUNICATIE - CAROSABIL IN INCINTA / TROTUARE
- ALEI CAROSABILE / PARCARI
- LARGIREA PROSPECTULUI STRADAL DE1190/2
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT SI SPATIU VERDE COMPACT
- SPATIU VERDE IN LOTURI
- P.G. PLATFORMA GOSPODAREASCA

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INSPECTORATUL SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 1

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Paul Dorin P CRAINIC arhitect DEF 6 CU DREPT DE SEMNATURA

STACONS S.R.L. ARAD - ROMANIA

STACONS
proiectare & consultanta
ISO 9001 : 2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Format: A2
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin P	[redacted]		
PROIECTAT	arh.Golban Nicole		Data: IUNIE 2024	
DESENAT	arh.Golban Nicole			

Beneficiar: CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA [redacted]		Nr. proiect: 44/2024
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad)		Faza: P.U.Z.
Titlu plansa: MOBILARE		Plansa nr.: 06 URB

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ ARAD
Nr. 24716
DATA: ziua ____ luna ____ anul ____
16.OCT. 2025

16.10.2025

AVIZ

Nr. 519 din 08.10.2025

1.În temeiul dispozițiilor art. 47[1] alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 18374/25.08.2025, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 246.713/01.09.2025
În baza următoarelor documente:
1.Cererea nr. 15943/24.07.2025 a beneficiarilor Caprar David și Caprar Marta, cu domiciliul în Sat Sîmbăteni (Comuna Păuliș), nr. 143, Județul Arad;
2.Certificatul de urbanism nr. 887/07.11.2024 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 586/19.06.2025 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Arad;
5.Avizul tehnic nr. 279/23.12.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad;
6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 16187/29.07.2025 întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Arad;
7.Nota de calcul nr. 16188/29.07.2025 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Arad.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții:" Elaborare PUZ și RLU: Zonă rezidențială, servicii și comerț", de către beneficiari Caprar David și Caprar Marta, în suprafață de 49.400,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 336179, tarla 111, parcelă 1195/1/5, număr cadastral 336179, clasa a II a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Arad, Județul Arad.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 49.400,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 336179, tarla 111, parcelă 1195/1/5, număr cadastral 336179, clasa a II a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Arad, Județul Arad.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:
-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Arad în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 887/07.11.2024 emis de către Primăria Municipiului Arad, Județul Arad, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru acest obiectiv de investitie " Elaborare PUZ și RLU: Zonă rezidențială, servicii și comerț", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

D
El

Bulevardul Carol I, nr.2-4, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 021 307 24 01,
secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

OSPA

Oficiul de Studii Pedologice şi Agrochimice ARAD

str. Cloşca nr. 6a; tel./fax. 0257 228485

email: pedologiearad@gmail.com

Nr. inreg. 586 din 19.06./2025

STUDIU PEDOLOGIC ŞI AGROCHIMIC

de încadrare în clase de calitate

extravilanul localității Arad, judeţul Arad
Beneficiar Căprar David și Caprar Marta

DIR
Dr. Ing. [redacted]

ÎNTOCMIT
Ing. Arduman George [redacted]

ARAD,
2025

Introducere

Prezentul studiu este întocmit la solicitarea domnului **Căprar David şi Căprar Marta** cu domiciliul în localitatea **Sâmbateni, nr. 143, jud. Arad,** în cadrul comenzii **nr. 496** din data de **22.05.2025** şi are drept scop culegerea de informaţii şi date necesare încadrării terenurilor în clase de calitate.

Obiectul referatului îl constituie terenul identificat prin parcela cadastrală:

Nr. crt.	Număr cadastral	Categoria de folosinta	Suprafaţa (mp)
1	336179	Arabil	49400 mp
TOTAL			**49400 mp**

şi este necesar pentru amplasarea investiţiei:" ***ELABORARE PUZ SI RLU – ZONA REZIFENTIALA, SERVICII SI COMERT"***

Obiectivele referatului sunt următoarele:

- identificarea şi cartarea solurilor;
- bonitarea terenului pentru principalele culturi.

1. Conditii fizico –naturale

1.1 Relieful

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in Campia Aradului, ce prezinta un aspect plan presarat cu numeroase forme pozitive (grinduri) si negative (microdepresiuni, meandre parasite, etc)

Câmpia Aradului, Se întinde la nord de Mureş între Munţii Zarandului în est şi Câmpia Nădlacului la vest, plus graniţa cu Ungaria şi reprezintă o suprafaţa mai nouă decât a Nădlacului, al unui con al Mureşului clădit către arealul subsident al Crişului Alb (aproximativ la nivelul terasei 2 şi 1).

Această câmpie, acoperită cu o pătură mai subţire de loess, până la 2 m, prezintă pe alocuri două nivele, un nivel ceva mai înalt şi mai vechi şi altul mai jos sub forma unor albii largi şi puternic meandrate, pe care au şerpuit la nivelul luncii vechi, unele braţe ale Mureşului (Matca, Ieru). După repartiţie şi dominarea acestor porţiuni mai joase aceasta poate fi divizată în patru subunităţi (plus lunca Mureşului).

1.2 Geologia.

Sub aspect litologic, perimetrul cercetat se caracterizează printr-o succesiune de strate de vârstă, grosime şi compoziţie granulometrică diferită în funcţie de formele de mezo şi microrelief.

Formele negative reprezentate prin arii depresionare mai mult sau mai puţin dezvoltate sunt alcatuite din depozite cu textura fină (argilo-lutoasă, argiloasă) pe o adâncime de circa 1-1.3 m, după care trec în depozite cu textura mijlocie fină (luto argiloasă, luto argilo prăfoasă) până la 1.0 –1.8 m. De la acestă adâncime se trece la roca subiacentă de regulă cu textura mijlocie (lutoasă, luto-prafoasă, luto-nisipoasă) după care urmează depozitele cu textura grosieră (nisipoasă , nisipo-lutoasă).

Aceste materiale conţin adesea (pe suprafeţe însă destul de reduse), pe langă resturi vegetale în stare înaintată de descompunere, săruri solubile (sodice) reprezentând una din cauzele apariţiei fenomenelor de salinizare şi alcalizare.

În concluzie , formarea câmpiei din zona cercetată este opera acţiunii de sedimentare marino-lacustră şi fluvio-lacustră în neogen la care se adaugă procesele de colmatare cuaternară completată în cele din urmă cu diverse intervenţii antropice.

1.3 Hidrografia, hidrogeologia.

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul cercetat se încadrează în bazinul rîului Mureş al cărui curs este situat la o distanţă de circa 4-5 km .

În ceea ce priveşte nivelul apelor pedofreatice, din zona cercetată, acestea se află în directa dependenţă cu formele de mezo şi microrelief, natura şi adâncimea orizonturilor pedologice, anotimpul, cantitatea de precipitaţii căzute,şi lucrările hidropedoameliorative existente .

Astfel, în formele negative (privaluri , meandre părăsite) apa pedofreatică se menţine la adâncimi de 1.01-2.0 m acestea constituind de fapt zonele cele mai slab drenate cu soluri puternic influenţate freatic (gleice sau cel puţin gleizate). În aceste porţiuni predomină apele alohtone semicaptive şi libere, slab oscilante.

Arealele cu apă pedofreatică situată la adâncimi cuprinse între 2.01 – 3 m se suprapun zonelor plane, slab ondulate la contactul dintre formele negative (privaluri, meandre, etc) şi cu cele pozitive (grinduri). Pe aceste porţiuni de teren cu un drenaj moderat. Întâlnim soluri gleizate (slab, moderat şi chiar puternic în unele porţiuni cu materiale fine şi mijlociu fine). Nivelul actual al apelor pedofreatice nu este cel natural, nivelul pedofreatic în trecutul nu prea îndepartat era situat la adâncimi mult mai mici , prezenţa orizonturilor gleice justificând pe deplin cele afirmate.

1.4 Clima

Zona cercetată se află la interferenţa maselor de aer ce au un caracter oceanic de origine vestică care de cele mai multe ori ajung aici cu un grad mai ridicat de continentalizare şi a celor continentale, de origine estică, aflându-se însă frecvent sub influenţa unor mase de aer cald de origine sudică ce transversează Marea Mediterană.

După hărţile climatice a lui Kopen (1931) perimetrul cercetat se încadrează în provincia climatică c.f.b.x.

Caracterizarea condiţiilor climatice a fost facută în baza datelor climatice înregistrate la staţia meteorologică Arad.

Radiaţia solară. Aceasta reprezintă factorul hotărâtor în desfăşurarea proceselor şi fenomenelor atmosferice, implicit al tipului de climat.

Valorile cele mai reduse 80 - 100 kcal/cm^2 se întâlnesc pentru versanţii nordici ai câmpiei Vingăi care de regulă sunt scurţi şi puternic înclinaţi.

Suprafeţele plane uşor înclinate, precum şi versanţii estici primesc anual 115-120 kcal/cm^2.

Versanţii însoriţi şi semiînsoriţi moderat şi respectiv puternic înclinaţi primesc între 121 - 135 kcal/cm^2.

Aceste cantităţi ale radiaţiei solare se regăsesc în bilanţul caloric al solului, în procesele de evapotranspiraţie cât şi în regimul de umiditate al solului contribuind şi ele la diversificarea condiţiilor ecopedologice ale terenurilor.

Temperatura aerului

Temperaturile medii lunare, anuale şi multianuale de la staţia meteorologică Arad (din intervalul 2003-2014), respectiv abaterile acestora, sunt prezentate în tabelul 2.

Abaterile negative ale temperaturilor faţă de media multianuală (10,4° C), au următoarele valori: -0,2 (2004-2005). În anul agricol 2005-2006 nu sunt abateri faţă de media multianuală. Abaterea mediei pe 10 ani faţă de normală este +1,0.

Tabelul 2

Temperaturi medii lunare, anuale (2003-2014) şi multianuale din intervalul 1991-2020 (^{0} C), Staţia meteorologică ARAD

Anul	lunare												
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Anuale
03--04	16,7	8,8	7,4	1,1	-2,8	0,7	5,8	12,0	14,7	19,5	21,7	20,9	10,5
04--05	15,7	13,0	5,8	1,9	-0,6	-3,9	2,9	11,0	16,5	19,0	21,6	19,9	10,2
05--06	16,0	13,0	3,0	1,0	-1,9	-0,7	4,2	12,2	15,9	19,2	23,1	19,6	10,4
06--07	17,1	12,0	6,9	2,0	4,2	5,2	8,1	12,1	17,9	22,1	24,3	2,9	12,9
07--08	14,5	10,2	3,8	-0,4	1,1	3,2	7,0	11,7	17,1	21,8	22,1	21,7	11,1
08--09	15	12	6,6	3,3	-1,6	0,7	5,9	14,0	17,6	20	23,2	22,9	11,6
09--10	18,9	11,2	7,5	2,8	-0,8	2,4	6,3	11,7	16,9	19,9	22,5	21,7	11,8
10--11	15,5	8,0	8,8	0,1	-1,0	-1,3	5,6	12,1	16,4	21,0	22,2	22,5	10.8
11--12	19.8	9.8	1.9	3.2	0.7	-6.1	6.3	12.6	16.9	22.1	25.1	23.4	11.3
12--13	19.4	11.8	7.7	-0.3	0.8	3.5	4.6	12.2	17.1	20	22.6	23.5	11.9
13-14	14.6	12.1	8.4	1.1	3.1	5.1	8.5	12.4	16.2	20.2	21.8	20.7	12.0
normal	16,3	10,7	5,3	0,6	-1,8	0,8	5,4	10,9	16,0	19,0	20,8	20,2	**11,3**

Regimul precipitaţiilor

În ceea ce priveşte cantităţile de precipitaţii înregistrate ale ultimului deceniu, aceasta prezintă valori ce oscilează de la un an la altul şi de la zonă la zonă. Astfel în unii ani precipitaţiile depăşesc limita de 700 mm (exemplu în anii agricoli 2004-2005, 2009-2010, 2012-2013), în intervalul 2003-2014, după datele climatice înregistrate la staţia meteorologică Arad.

Tabelul 3

Precipitaţii medii lunare, anuale (2003-2014) şi multianuale (normala), din intervalul 1991-2020 (mm), Staţia meteorologică ARAD

Anul agricol	lunare												
	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Anuale
03-04	56.2	98.4	30.8	30.4	40.4	33.8	12.0	88.6	24.6	40.2	61.8	47.6	564.8
04-05	50.6	44.6	85.6	43.2	13.4	49.4	58.4	121.0	70.2	54.4	32.8	118.0	741.6
05-06	82.6	17.4	29.0	26.4	25.6	36.8	64.6	53.2	74.2	95.6	65.3	81.8	652.5
06-07	23.9	13.4	25.3	25.2	28.8	77.0	44.1	0.0	82.4	58.8	30.5	45.8	455.2
07-08	87.6	45.6	102.7	32.4	17.6	10.5	71.0	24.4	33.7	43.2	38.7	50.2	557.6
08-09	45.7	18.6	56.5	48.1	17.6	10.5	44.5	40.0	46.2	78.4	37.2	29.8	473.1
09-10	12.8	96.2	112.6	64.3	67.5	71.8	34.0	47.4	140.0	83.8	60.0	69.2	859.6
10-11	47.6	41.0	38.1	98.7	25.1	25.1	29.3	31.0	57.4	18.4	139.6	2.4	553.7
11-12	9.8	35.2	0.1	37.6	39.6	53.4	5.0	83.0	75.6	41.2	79.0	16.0	475.5
12-13	24.0	72.2	30.8	60.5	57.0	46.1	139.8	46.6	81.0	69.6	37.6	80.6	745.8
13-14	31.5	42.0	42.3	1.8	42.1	31.6	14.5	35.4	85.8	69.4	140.6	62.2	599.2
normal	41.5	33.5	42.6	48.7	34.8	31.2	36.8	45.9	63.4	86.1	57.7	49.9	**606.1**

1.5 Vegetaţia

Vegetaţia întâlnită în perimetrul studiat este tipică zonei de tranziţie între silvostepă şi stepa semiumedă.

Buruienile din culturi sunt şi ele răspândite în funcţie regimul de umiditate : în zona înaltă, mai bine drenată se întâlnesc: Convolvulus arvensis, Sinapis arvensis, Viola tricolor, Agrostemma githago, Equisetum arvense, Setaria glauca, Amaranthus retroflexus, Cirsium arvense, Rubus caesius; în terenurile arabile situate în zone cu exces de umiditate, alături de unele din plantele amintita mai sus, întâlnim: Echinochloa crus-galli, Chenopodium album, Vicia sp., Plantago lanceolata, Ranunculus acer, Symphytum officinalis, Phgramites communis.

Vegetaţia cultivată este predominantă de: grâu, orz, porumb, floarea-soarelui, soia, sfeclă de zahăr, lucernă cu producţii de la foarte bună la scăzută.

Producţiile foarte scăzute obţinute pe unele suprafeţe se datorează introducerii în cultură a unor terenuri cu pretabilitate scăzută pentru arabil, care au fost utilizate în trecut ca păşuni şi fâneţe, fără a se lua măsurile ameliorative necesare.

1.6. Solurile.

În funcţie de influenţa şi acţiunea în timp, a complexului de factori pedogenetici, (relief, roca, climă, hidrologie) cât şi datorită intervenţiei omului începută odată cu înălţarea primelor movile, ori valuri de pământ, şi continuând cu lucrările hidropedo ameliorative începute cu circa 250 de ani în urmă.

În cadrul perimetrelor cercetate, procesele de formare a solurilor au cunoscut o dezvoltare şi intensitate diferită al căror rezultat sunt diferitele tipuri genetice de soluri (înrudite sau total diferite).

Sub influenţa complexului de factori naturali (clima, geologie–litologie, geomorfologie, si antropici (desecări, drenări, nivelări, defrişări, etc) procesele de solificare au evoluat în direcţia specifica zonelor cu relief relativ tânăr, pe un substrat litologic constituit din materiale argiloase fine, invelisul de sol specific perimetrului solicitat fiind reprezentat prin:

Tabelul 4

LEGENDA UNITĂŢILOR DE SOL ŞI/SAU TEREN (TEO)

Nr. TEO	**Denumirea unităţii de sol (şi formula)**	**Textura**		**Roca mama**	Relief	**Adâncime apa freatică (m)**	**Proba**
		în Ap	alte oriz				
1.01	Faeoziom stagnic, slab gleizat, slab stagnogleizat, cu textura lut nisipos fin / lut mediu, pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu, fine, cu apa freatică la 2-3 m	SF	LL	materiale fluviale necarbonatice mijlociu	Plan ondulat	2-3 m	1
2.01	Faeoziom stagnigc, slab gleizat, moderat stagnogleizat, cu textura lut mediu / lut argilos mediu, pe materiale fluviale, necarbonatice, mijlociu fine, cu apa freatică la 2-3 m	LL	TT	materiale fluviale, necarbonatice, mijlociu fine	Plan ondulat	2-3 m	**2**

2. Bonitarea terenurilor agricole

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operaţiune complexa de cunoaştere aprofundata a condiţiilor de creştere, dezvoltare si rodire a plantelor şi de determinare a gradului de favorabilitate (pretabilitate) a acestora pentru anumite culturi (sau categorii de folosinţă), prin intermediul unui sistem de indici tehnici si note de bonitare.

Ca atare bonitarea determina de cate ori un teren este mai bun decât altul, având în vedere fertilitatea lui, oglindită prin producţiile pe care le asigura.

Cantitatea de recolta se obţine la unitatea de suprafaţă, deci productivitatea plantelor agricole, depinde de întregul ansamblu al condiţiilor de mediu, precum si de influenta omului care poate modifica in bine factorii naturali sau însuşirile plantei in aşa fel încât sa valorifice cat mai bine condiţiile naturale .

Obiectul bonitarii il constituie pamantul, terenul, care va fi astfel divizat incat fiecare suprafata de teritoriu luat in considerare sa fie cat mai omogena sub aspectul manifestarii tuturor conditiilor de mediu si al factorilor de vegetatie. Aceste portiuni de teritoriu au fost denumite unitati de teren (U.T.) sau teritorii ecologic omogene (T.E.O.) si ele reprezinta celulele elementare ale spatiului de manifestare cu insusiri specifice si distincte fata de suprafetele vecine.

Metodologia de bonitare elaborata de ICPA Bucuresti, (1979, 1987) se bazeaza pe definirea si determinarea parametrica a conditiilor de mediu si a factorilor de vegetatie asupra nivelelor de productie a plantelor cultivate cu precizarea cifrica a gradului de manifestare a ansamblului de factori si conditii ecologice .

Ea opereaza cu metode matematice obiectiv fundamentate si prin aceasta asigura date certe despre calitatea pamantului ca mijloc de productie in raport cu fiecare tip de folosinta si pentru fiecare tip de cultura in parte .

Dintre aceste conditii au fost alese in vederea aprecierii capacitartii de productie a terenurilor agricole cele mai importante si anume: conditiile de relief, de clima, de hidrologie, precum si insusirile fizico-chimice ale solului.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea conditiilor de mediu (din grupele mentionate), care caracterizeaza fiecare unitate de teritoriu ecologic omogen (T.E.O.), delimitat in cadrul studiului pedologic, sau ales cele considerate mai importante, mai usor si mai precis masurabile, care se gasesc deobicei in lucrarile de studii pedologice (efectuate de catre OSPA teritoriale incepand cu anul 1987), numiti indicatori de bonitare, si anume:

- indicatorul 3C, temperaturi medii anuale – valori corectate
- indicatorul 4C, precipitatii medii anuale – valori corectate
- indicatorul 14, gleizare
- indicatorul 15, pseudogleizare
- indicatorul 16 sau 17, salinizare sau alcalizare
- indicatorul 23 A, textura in Ap (sau primii 20 cm)
- indicatorul 29, poluarea
- indicatorul 33, panta
- indicatorul 38, alunecarile ,
- indicatorul 39, adancimea apei pedofreatice
- indicatorul 40, inundabilitatea ,
- indicatorul 44, porozitatea totala in orizontul restrictiv
- indicatorul 61, continutul de $CaCO_3$ (total pe 0-50 cm)
- indicatorul 63, reactia in Ap (sau in primii 20 cm)
- indicatorul 69, gradul de saturatie in baze in Ap sau primii 20 cm .
- indicatorul 133, volumul edafic util
- indicatorul 144, rezerva de humus in stratul 0-50 cm ,
- indicatorul 181, excesul de umiditate la suprafata

La bonitarea ternurilor agricole pentru conditii naturale, fiecare indicator de mai sus, cu exceptia indicatorului 69, care intervine indirect, participa la stabilirea noei de bonitare printr-un coeficient

care prezinta valori intre 1 (unu) si 0 (zero) in functie de intensitatea factorului limitativ (1= foarte favorabil, o = nefavorabil)

Pentru fiecare indicator, la fiecare folosinta sau cultura exista tabele ce cuprind coeficientii respectivi .

Pentru o buna parte din indicatori, exista un singur tabel ce cuprinde coeficientii specifici, iar pentru cealalta parte, sunt prevazute doua sau mai multe serii de coeficienti in functie de legaturile de interdependenta care sunt stabilite intre unii factori .

Astfel, pentru precipitatiile medii anuale, exista mai multe seturi de coeficienti in functie de valorile temperaturilor (sub 8^0 C, intre 8.1-10 ^{0}C, si peste 10.1 ^{0}C), pentru gleizarea solului exista un set pentru conditiile naturale si alt set pentru incintele desecate si/sau drenate, pentru textura solului in functie de porozitate, pentru adancimea apei freatice in functie de precipitatii, textura solului in sectiunea de control (23 B) si conditiile de manifestare (naturale sau drenate), pentru porozitate in functie de textura, pentru reactia solului in functie de gradul de saturatie in baze, pentru volumul edafic in functie de valorile precipitatiilor medii anuale corectate, si pentru rezerva de humus in functie de textura solului in Ap .

Nota de bonitare pe folosinte si culturi se obtine inmultind cu 100 produsul coeficientilor celor 17 indicatori care participa direct la stbilirea notei de bonitare :

$Y = x_1 . x_2 \ldots\ldots x_{17}$

in care Y - nota de bonitare

$x_1 . x_2 \ldots\ldots x_{17}$ - valorile celor 17 indicatori .

De exemplu, daca toti indicatorii au valoarea 1, prin produsul lor se obtine

1 x 100 = 100 puncte .

Daca un singur indicator are valoarea 0, nota de bonitare va fi zero.

Prin aceasta metodologie se stabilesc note de bonitare pentru principalele culturi si categorii de folosinta (GR, OR, PB, FS, CT, SF, SO, MF, IU, IF, CN, LU, TR, LG) cum sunt ele prezentate in tabelul 5 :

Tabelul 5

Principalele culturi si categorii de folosinta

PS = pasune	CS = cais	PB = porumb	IU = in ulei
FN = fanete	PC = piersic	FS = floare soarelui	IF = in fuior
MR = mar	VV = vie , vin	CT = cartof	CN = canepa
PR = par	VM = vie masa	SF = sfecla	LU = lucerna
PN = prun	GR = grau	SO = soia	TR = trifoi
CV = cires, visin	OZ = orz	MF= mazare fasole	LG = legume

Nota de bonitare pentru categoria de folosinta *livezi* se calculeaza ca medie aritmetica acelor sase specii pomicole, iar pentru *vii*, a celor doua specii .

Pentru categoria de folosinta *arabil*, nota de bonitare naturala reprezinta media aritmetica a notelor de bonitare a patru culturi cu favorabilitatea cea mai mare pe unitatea de teren (MESP 1987, vol II, pag 32).

Clasele de calitate (fertilitate) vor fi cele prevazute in normele metodologice de aplicare a Legii 16 /1999 (Legea arendei), respectiv :

- clasa a I a de la 81 –100 puncte ,
- clasa a II a de la 61-80 puncte,
- clasa a III a de la 41 –60 puncte ,
- clasa a IV a de la 21 – 40 puncte ,
- clasa a V-a de la 1 –20 puncte.

La solicitarea domnului **Căprar David și Căprar Marta** cu domiciliul în localitatea **Sâmbateni, nr. 143, jud. Arad,** baza de date aflată in arhiva O.S.P.A Arad a fost completată cu date noi culese din teren. În baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) si prelucrate in conformitate cu Metodologia Elaborarii Studiilor Pedologice elaborate de catre I.C.P.A. București in anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 si vol. II pag. 30- 66) si Ord. MADR 362/2021, pentru învelișul de sol reprezentat prin:

U.S. 1.01 - Faeoziom stagnic, slab gleizat, slab stagnogleizat, cu textura lut nisipos fin / lut mediu, pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu, fine, cu apa freatică la 2-3 m, a fost obţinută o notă de bonitare de **75 de puncte** pentru categoria de folosinţă "ARABIL" fiind încadrată în **clasa a II a** de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosinţă menţionată.

U.S. 2.01 - Faeoziom stagnigc, slab gleizat, moderat stagnogleizat, cu textura lut mediu / lut argilos mediu, pe materiale fluviale, necarbonatice, mijlociu fine, cu apa freatică la 2-3 m, a fost obţinută o notă de bonitare de **57 de puncte** pentru categoria de folosinţă "ARABIL" fiind încadrată în **clasa a III a** de fertilitate (calitate) pentru categoria de folosinţă menţionată.

Legendă – Valorile indicatorilor

Tabel 6

TEO	3C	4C	14	15	16	17	23A	23B	29	33	34	38	39	40	44	50	61	63	69	133	144	181	271
1.01	11.5	650	2	2	0	0	33	42	02	01	0	0	2	0	15	0	0	5,6	75	175	180	2	20
2.01	11.5	650	2	3	0	0	42	52	02	01	0	0	2	0	25	0	0	5,6	75	175	180	3	20

Note de bonitare ale TEO-urilor/US

Tabelul 7

TEO	TIP-SUBTIP	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	AR
1.01	FZ st	73	73	90	81	64	81	66	73	**75**
2.01	FZ st	66	58	65	58	41	58	52	58	**57**

Tabelul 8

NOTA DE BONITARE PENTRU ARABIL

TEO 1.01 **FZ st**	**75** (NB) X **80** % (respectiv 39520 mp) = 60,00 **puncte**
TEO 2.01 **FZ st**	**57** (NB) X **20** % (respectiv 9880 mp) = 11,40 **puncte**
TOTAL	71,40 puncte = **71 puncte**

Concluzii

În cadrul lucrării "Studiul pedologic şi agrochimic de încadrare în clase de calitate" s-a urmărit asigurarea fondului de informaţii privind resursele pedoclimatice existente pe baza documentaţiei pedologice prezente precum si acelei acumulate în timp de către OSPA Arad (studii pedologice si studii agrochimice) în scopul fundamentării celor mai corespunzătoare măsuri practice de valorificare raţională a potenţialului agroeconomic şi de asigurare a productivităţii viitoare. Astfel, în lucrarea de faţă după o prezentare a cadrului natural (relief, litologie, hidrografie, clima, vegetaţie, influenţe antropice) pentru a putea explica fenomenele ce au loc în sol cât şi modul în care aceste fenomene şi procese pot fi influenţate de către om în activitatea sa de producător agricol au fost urmărite doua laturi distincte ale activităţii de producţie agricolă prezentându-se pentru fiecare unitate de sol şi teren principalele caracteristici fizico-chimice, date ce sunt însoţite de analizele chimice.

Conform datelor noi culese din teren în baza datelor acumulate (teren, laborator, birou) şi prelucrate în conformitate cu Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice elaborate de către I.C.P.A. Bucureşti în anul 1987 (vol. III pag. 25 - 179 si vol. II pag. 30- 66) şi Ord. MADR 362/2021, pentru perimetrul cartat, în suprafaţă de **49400 mp** au fost identificate 2 unităţi de sol, obţinânduse un punctaj de **71 puncte de bonitare** fiind încadrat în **CLASA a II-a** de calitate, pentru categoria de folosinţă **ARABIL**.

Tel.: 0740 974 619
mariatamasan@gmail.com
C.U.I. 37913893 ; J2/1333/2017
proiect nr.: 347/2025
beneficiar: CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar:	CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ
Amplasament:	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Proiectant de specialitate :	S.C. ALTRA STUDIO S.R.L.
Expert MCC:	prof.univ.dr.arh. Teodor Octavian Gheorghiu
Cercetare și redactare:	conf.univ.dr.arh. Maria Tămășan; arh. stag. Iulia Varga

IANUARIE 2025

Tel.: 0740 974 619
mariatamasan@gmail.com
C.U.I. 37913893 ; J2/1333/2017
beneficiar: CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA
proiect: ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ, Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L. [redacted]

Proiectant de specialitate : S.C. ALTRA STUDIO S. [redacted]

Proiectant de Specialitate atestat MCC: prof. Dr. Arh. Teodor Oc [redacted]

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectanți de Specialitate: conf.univ. Dr. Arh. Mar [redacted]

arh. stag. Iulia Varga [redacted]

Întocmit,
arh. TAMASAN MARIA [redacted]

Tel.: 0740 974 619
mariatamasan@gmail.com
C.U.I. 37913893 ; J2/1333/2017
proiect nr.: 347/2025
beneficiar: CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA

STUDIU ISTORICO-URBANISTIC DE FUNDAMENTARE PUZ

în cadrul proiectului

ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ
Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179



ianuarie 2025

Cuprins:

A. MEMORIU GENERAL

1. Notă metodică generală

1.1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului
1.2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare
1.3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice etc.
1.4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate
1.5. Prezentarea critică a bibliografiei generale
1.6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

2. Analiza evoluției și caracteristicilor teritoriului studiat

2.1. Analiza evoluției teritoriului studiat:
2.1.1. Istoricul teritoriului studiat în raport cu localitatea în care se situează
2.1.2. Evolutia structurii etnice, a ocupațiilor populației, a caracterului funcțional
2.1.3. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice
2.1.4. Evoluția tramei stradale și a parcelarului
2.1.5. Evoluția fondului construit
2.1.6. Concluzii referitoare la evoluția teritoriului studiat
2.2. Date istorice importante, evenimente istorice în teritoriul studiat
2.3. Prezente arheologice în teritoriul studiat
2.4. Monumente istorice, valori de patrimoniu cultural de interes național, situri arheologice în teritoriul studiat.
2.5. Analiza caracteristicilor țesutului urban (caracteristici morfo-structurale: trama stradală, parcelar, fond construit, amenajări, relația dintre acestea etc.)
2.5.1. Prima ridicare topografică - 1782-1785
2.5.2. Ridicarea topografică Franciscană 1819-1869
2.5.3. A treia ridicare topografică 1869-1887
2.5.4. Harta orașului Arad, 1892
2.5.5. Hărți 1909, 1914,1931 , și 1947
2.5.7. Situația actuală
2.5.8. Concluzii referitoare la caracteristicile tesutului urban
2.5.9. Definirea zonei de protecție a monumentului istoric Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" - Gai, LMI: AR-II-a-A-00500

3. Zone și subzone istorice de referință

3.1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referință - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat și a prevederilor care se referă la acestea
3.2. Definirea și delimitarea subzonelor istorice de referință, in funcție de modul de dezvoltare și de caracteristicile tesutului urban
3.3. Zonele și subzonele istorice de referință din teritoriul studiat
3.3.1. Listarea zonelor istorice de referință, după caracteristicile acestora
3.3.2. Schemă cu evidențierea subzonelor istorice de referință (limite, tipuri)
3.4. Definirea tipului de protecție necesar fiecărei subzone, în funcție de caracteristicile acesteia
3.5. Definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone

4. Identificarea valorilor de patrimoniu construit

4.1. Identificarea construcțiilor valoroase
4.2. Identificarea amenajărilor valoroase
4.3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase
4.4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări
4.5. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura protecției

5. Stabilirea modului de construire în teritoriul studiat

5.1. Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție ale acestora
5.1.1. Descrierea metodei de selectare a elementelor protejate
5.1.2. Caracteristici ale elementelor protejate și stabilirea modului de protecție
5.1.3. Elemente protejate, după tip, grad de protecție, intervenții permise
5.2. Elemente protejate din perimetrul PUZ
a. Listare după tip,grad de protecție și intervenție permise:
a.I. Imobile protejate cu titlul de monumente istorice (inclusiv menționarea regimului de protecție special: VPCIN, MLPM)
a.2. Imobile protejate prin apartenența la zone de protecție ale m.i.
a.3. Imobile protejate prin PUZ+R
a.4. Spații publice protejate (sau componente ale acestora: statui, plantații)
a.5. Alte elemente protejate (plantații interioare, imprejmuiri, decoratii)
b. Propuneri de includere a unor imobile in Lista monumentelor istorice
c. Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIZ (condiții generale care trebuie preluate în PUZ+RLU, obligativitatea elaborării de studii istorice prealabile construirii/desființării pentru anumite imobile; propuneri de punere în valoare a teritoriului pentru uzul administrației publice locale)

5.3. Analiza potențialului de dezvoltare a fiecărei subzone (cre;;teri posibile ale gradului de ocupare a parcelelor și modul în care se poate obține, îmbunătățirea fondului construit)

5.4.Stabilirea modului de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare ale teritoriului.

B. PIESE DESENATE ȘI ANEXE

I. Planuri istorice:

1. Hărți și reprezentări iconografice ale localității
2. Planurile succesive ale localității la scări comparabile, inclusiv cel actual, cu precizarea autorului, sursei și a scării de redactare

II. Planuri de lucru:

1. Evoluția tramei stradale și a parcelarului
2. Evoluția fondului construit
3. Caracteristicile tramei stradale și a parcelarului
4. Caracteristicile fondului construit

1. Notă metodică generală

1.1. Descrierea obiectivelor şi limitelor studiului

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comunicării cu numărul 303/U/04.12.2024 emisă de DJC Arad pentru lucrarea PUZ Zonă rezidențială, servicii și comerț, mun. Arad, jud. Arad, extravilan. Prin adresa mai sus menționată se comunică următoarele:

- Documentația de urbanism a fost analizată din punct de vedere a protejării monumentului istoric existent. Se constată că limita zonei de protecție nu urmăreşte limitele de proprietate ale parcelelor propuse.
- Documentația de urbanism se va completa cu un studiu de fundamentare istorico-urbanistic întocmit de către un specialist MC, care să definească zona de protecție a monumentului istoric.
- La revizuirea documentației de urbanism se va avea în vedere ca limita zonei de protecție aferentă monumentului istoric să fie pe limite de parcele.

Studiul își propune o analiză multicriterială a devenirii istorice a parcelei C.F.nr.336179 Arad situată în partea N a municipiului Arad, la sud-est de DJ 709C, jud.Arad, în extravilan și stabilirea limitei zonei de protecție a monumentului istoric Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, urmând limitele parcelelor propuse prin proiect. Au fost studiate hărțile istorice principale, articole și alte materiale relevante obiectului studiului de față. Studiul s-a limitat la sursele menționate mai sus, rămânând ca, la următoarele posibile refaceri ale acestuia să fie detaliate acele perioade asupra cărora informațiile găsite de noi au fost mai puțin satisfăcătoare.

Descrierea zonei supusă studiului:

Imobilul studiat, identificat prin CF nr. 336197 este situat în partea N a municipiului Arad, la sud-est de DJ 709C, jud.Arad și are suprafața de 49400 mp. Folosința actuală este: arabil , proprietate privată, extravilan. Zona se dezvoltă și sunt în curs de elaborare sau aprobate PUZ-uri cu zona servicii și zone rezidentiale.

Conform PUG și RLU Arad aprobat, amplasamentul are destinația de teren arabil în extravilan.

Imobilul se află, parțial, în zona de protecție a ansamblului Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, monument istoric de clasă A, înscrisă în Lista Monumentelor Istorice 2015:

Poziția	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
174	AR-II-a-A-00500	Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai,	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1745 -1765 - sec XX
175	AR-II-m-A-00500.01	Biserica	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1760 - 1762
176	AR-II-m-A-00500.02	Fosta reședință de vară episcopală, azi Colecția de icoane și carte veche	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1765
177	AR-II-m-A-00500.03	Corpul vechi al chiliilor	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1765

178	AR-II-m-B-00500.04	Corpul nou al chiliilor și anexele gospodărești	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	sec XX
179	AR-II-m-B-00500.05	Biserica de lemn „Sf. Apostoli Petru și Pavel"	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai, în incinta Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai	1745 - 1754

Delimitarea zonei supusă studiului s-a realizat ținând cont de construcțiile cu valoare istorică din zonă, amenajările și perspectivele valoroase asupra acestora și a elementelor care influențează percepția asupra ansamblului.

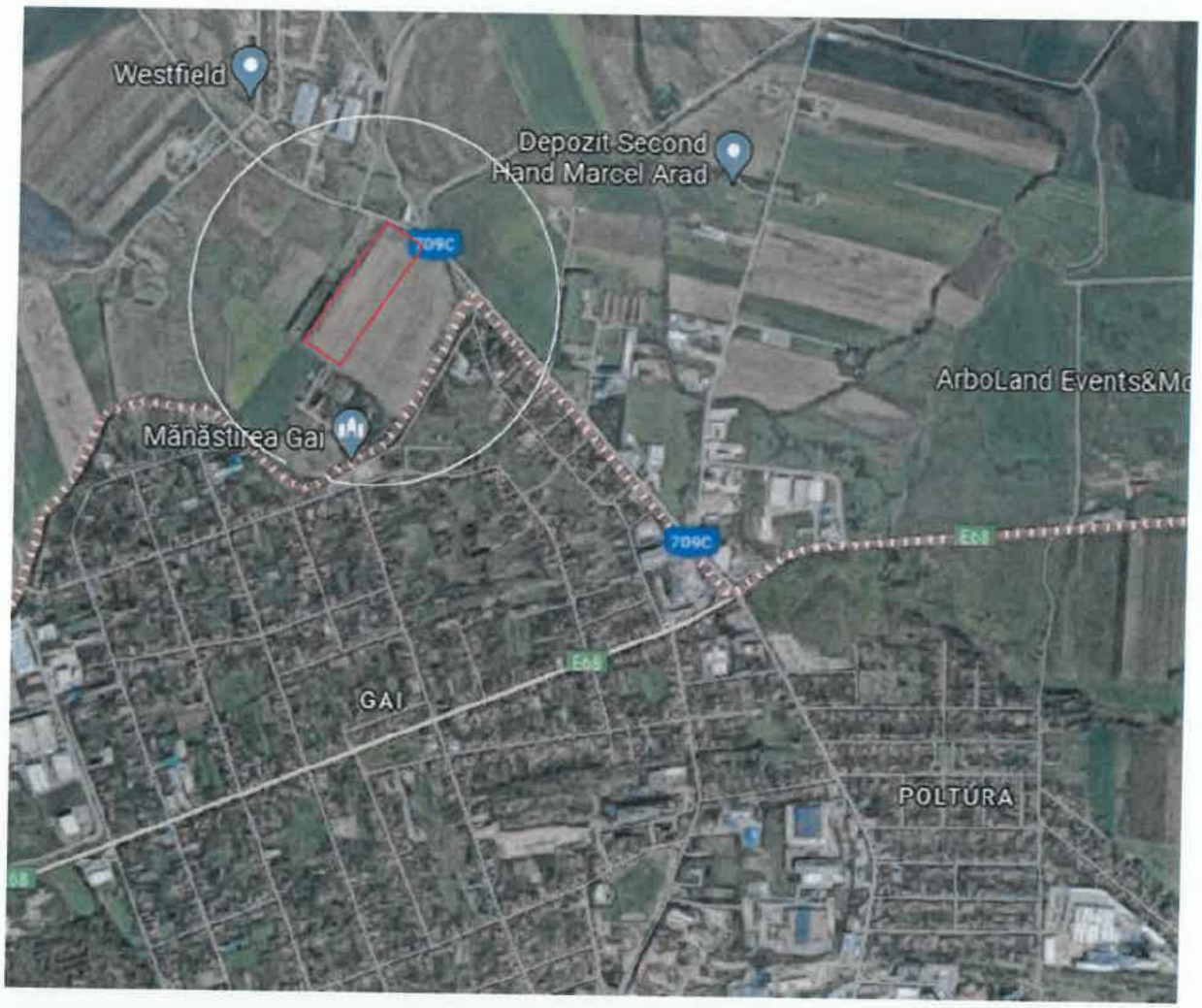


Figura 1. Încadrare în zonă[1]

[1] Fragment din Planșa - 01 URB - PLAN DE INCADRARE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad), S.C. STACONS S.R.L.

LEGENDA:
LIMITĂ ACTUALĂ PARCELĂ STUDIATĂ
LIMITE ACTUALE IMOBILE

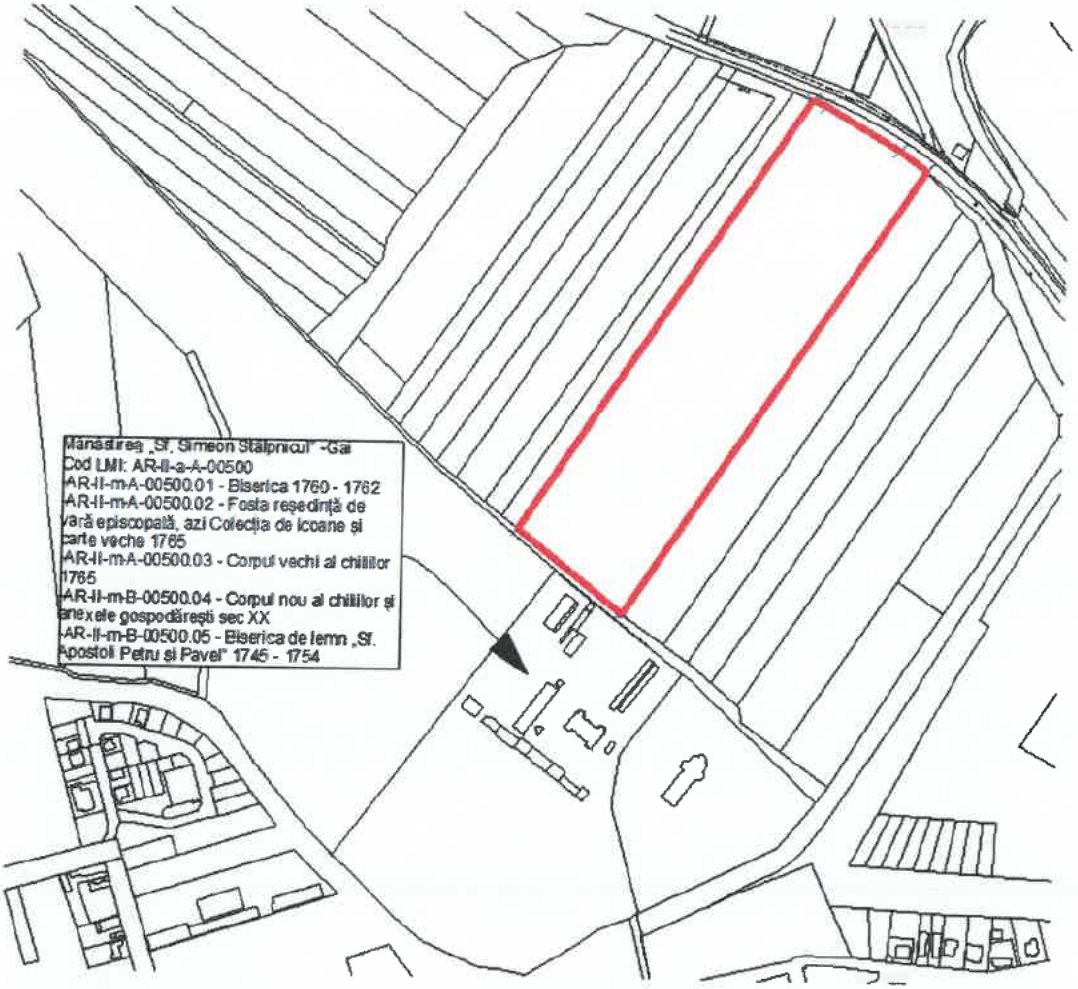


Figura 2 . Delimitarea zonei studiate[2]

Descrierea situației propuse:

Conform memoriu de prezentare pentru „ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT" realizat de S.C. STACONS S.R.L., prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

- constructii noi : in Z1,Z2,Z3 – zona pentru locuințe colective S/D+P+2E+Er
  in Z4 –zona pentru locuințe individuale (60 loturi) ;
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spații parcare autovehicule aferente zonelor;

[2] Desenat arh.stag. Iulia Varga (plan suport topografic pus la dispoziție de elaborator PUZ)

- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;



Figura 3 . Plan situația propusă[3]

1.2. Descrierea direcțiilor și metodei de cercetare

Studiile istorice care fundamentează intervențiile în țesut istoric și/sau protejat se caracterizează prin niveluri și direcții de detaliere diferențiată, determinate de intenția intervenției, de obiectul intervenției, precum și de modul în care întregul demers influențează atât imobilul în sine, cât și zona învecinată și spațiul public. În consecință, prezenta analiză se bazează pe cercetarea parcelei studiate de la ansamblu la detaliu. Aceasta presupune o examinare inițială la scară teritorială, care facilitează înțelegerea contextului urban, economic, militar, geografic și politic al zonei, după caz, și se continuă cu analiza detaliată la nivel zonal și de parcelă.

Criteriile după care s-a făcut această analiză sunt următoarele:

- Cadrul natural – relieful, vegetația, zone calamitate, zone naturale protejate, relația sit – configurație urbană;
- Încadrarea în teritoriu – căi de comunicație, echipă edilitară, limita intravilanului, zonare funcțională, disfuncționalități;
- Organizarea funcțională: funcțiuni tradiționale, programe actuale, centre de interes;
- Valoarea istorică: date semnificative privind constituirea zonei, evoluția în timp, densitatea elementelor de patrimoniu, țesutul urban, valori locale, toponimie, date bibliografice semnificative;
- Valoare urbanistică: relații cu situl, relații în localitate, evoluția zonificării funcționale, regimul de proprietate, parcelar, rețele stradale, volume construite, regimuri de înălțime, dominante, aliniamente, poli de interes, reprezentativitate;
- Valoare arhitecturală: încadrare stilistică, valoare estetică, compoziții volumetrice și spațiale, sisteme constructive, materiale, finisaje;
- Vizualitate: câmp vizual, puncte de belvedere;
- Valoare socio – afectivă: atașamentul populației la zonă, conștiința prestigiului local.

1.3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice

Cărți și monografii:

- Király András, Lehoczky Attila, Muntean Tibor, Puskel Péter, Ujj János „Aradul merge înainte, Capitole din istoria orașului, De la mijlocul secolului al XIX-lea până la începutul secolului XX." Editura Gutenberg Univers, Arad 2023, accesată la: https://digital.bibliotecaarad.ro/files/original/dd35c56b908b65547b97730e948f6628318ca0c8.pdf
- Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, accesată la: https://digital.bibliotecaarad.ro/files/original/bb5274de7c9c30d3e3dd7f3da9947fc51481bdd9.pdf
- Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul II, Editura Mirador, Arad 2012, accesată la: https://www.bibliotecaarad.ro/wp-content/uploads/2019/02/Monografie_Arad_Gai_Horia_Truta_Scrieri_monografice_Volumul_II.pdf

[3] Extras din Planșa - 03 URB - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad), S.C. STACONS S.R.L.

Hărți (surse cartografice):

- Prima ridicare topografică 1782-1785, accesată la 16.01.2025: :https://maps.arcanum.com/en/map/firstsurvey-hungary/?bbox=2362549.54221113%2C5812754.821785189%2C2377063.022956778%2C5817732.783252262&map-list=1&layers=here-aerial%2C147
- Ridicarea topografică Franciscană 1819-1869, accesată la 16.01.2025 : https://maps.arcanum.com/en/map/europe-19century-secondsurvey/?layers=here-aerial%2C158%2C164&bbox=2366444.0682160067%2C5815056.788804619%2C2370072.4384024185%2C5816301.279171387
- A treia ridicare topografică 1869-1887, accesată la 16.01.2025:
- https://maps.arcanum.com/en/map/thirdsurvey25000/?bbox=2366569.884113087%2C5815155.484871481%2C2370198.2542994986%2C5816399.975238249&map-list=1&layers=here-aerial%2C129
- Harta orașului Arad, 1892 accesată la 16.01.2025: https://maps.hungaricana.hu/en/HTITerkeptar/34597/view/?bbox=-119%2C-1873%2C3519%2C-431
- Harta orașului Arad 1909 accesată la 16.01.2025 :https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar363556
- Harta orașului Arad 1914 accesată la 16.01.2025: https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar365869
- Harta orașului Arad 1931 accesată la 16.01.2025: https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar373228
- Harta orașului Arad 1947 - Evoluția Orașului Arad, accesată la 16.01.2025: https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar375190

Surse iconografice:

- Fotografie accesată la : https://www.cniptarad.ro/ro/harta-locatie/30-manastirea-gai

Documentații de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism:

- PUG ARAD în vigoare
- Proiect - ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD - Etapa III - Documentarea https://primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/AllByUNID/B84D564E1591A9C8C225883A002DC009?OpenDocument, accesat la 16.01.2025.

LMI :

- Lista monumentelor istorice 2015: http://www.cultura.ro/sites/default/files/inline-files/LMI-AR.pdf, accesat la 16.01.2025.
- Repertoriul Arheologic Naţional (RAN), disponibil online la http://ran.cimec.ro/ , accesat la 17.01.2025.
- Fișa Monumentului Mănăstirea Gai - INP

1.4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate

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

Proiectant de Specialitate: SC ALTRA STUDIO SRL Arad,
prof. Dr. Arh. Teodor Octavian Gheorghiu
conf.univ. Dr. Arh. Maria Tămășan,

Cercetare și tehnoredactare: conf.univ. dr. arh. Maria Tămășan
arh. stag. Iulia Alexandra Varga

1.5. Prezentarea critică a bibliografiei generale:

Identificarea şi selectarea surselor bibliografice prezentate pentru acest studiu istoric au fost precedate de o analiză riguroasă a acestora. Majoritatea datelor istorice sintetizate în prezenta documentație au fost preluate din monografii la care s-au adus completări cu detalii desprinse din interpretarea hărților istorice, corelarea tuturor datelor istorice și a surselor grafice și statistice identificate.

Selectarea surselor de informare a ţinut cont de autenticitatea, veridicitatea, autoritatea, calitatea informației, dar şi de diverse tipuri de informaţii şi surse: studii anterioare, sursele cartografice şi articole în ziare și periodice ale vremii. Pentru eradicarea informațiilor eronate şi contradictorii şi alcătuirea studiului din informație corectă, ce poate fi verificată, s-au aplicat tehnici de tipul gândire critică, argumentare prin verificare încrucișată, investigații secundare pe subiect.

1.5. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

- PUG ARAD în vigoare
- PUZCP Arad
- Proiect - ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD - Etapa III - Documentarea

2. Analiza evoluției și caracteristicilor teritoriului studiat

2.1. Analiza evoluției teritoriului studiat

2.1.1. Istoricul teritoriului studiat în raport cu localitatea în care se situează

- Cartierul Gai este unul dintre cele mai vechi cartiere ale Aradului, dezvoltându-se în nord-vestul municipiului.[4]
- Secolele XII-XIV marchează apariția în documente a localității *Orod* sau *Civitas Orodiensis*; în ciuda similarității de nume, este mai probabil ca acest *Orod* să se refere la comunitatea închegată în jurul catedralei de la Glogovăț/Vladimirescu, un centru ecleziastic important al Ungariei medievale.
- După căderea regatului ungar medieval, în urma bătăliei de la Mohács, otomanii construiesc la mijlocul secolului XVI o cetate patrulateră, pe care o amplasează pe malul nordic al Mureșului, în aval de Glogovăț. Raportat la Aradul contemporan, amplasamentul *cetății vechi* se afla la Sud de actuala zonă Boul Roșu, fiind traversată aproximativ central pe axa Nord-Sud de Calea Romanilor, trasată semnificativ ulterior demolării cetății.
- Prezența cetății otomane ca centru militar și administrativ relevant zonal, a încurajat dezvoltarea în afara fortificațiilor a unei comunități active comercial, cu aspect generalmente rural. În timpul stăpânirii turcești Aradul avea aspectul unui sat şi avea construcţii din lemn.
- Evoluția Aradului de la târg înspre urbanitate începe în urma asediului otoman eșuat al Vienei, din 1683 – mai precis, odată cu integrarea zonei în monarhia Habsburgică, la cumpăna secolelor XVII-XVIII.
- Pacea de la Karlowitz, semnată în 1699, stabilește pentru scurt timp granița dintre Habsburgi și otomani pe Mureș. Cu această ocazie este făcută harta Visconti,[5] care consemnează *Aradt* cu fortificația, *Mikelaka*, iar spre est, cu 5 coline ca element geografic local, *Vechio Aradt*.[6] Atunci începe urbanizarea Aradului. În Aradul de astăzi nu s-a păstrat nici o clădire

[4] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.9

[5] După inginerul-arhitect Giovanni Morando Visconti, care cartografiază granița militară pentru Curtea vieneză imediat după semnarea tratatului.

[6] Este vorba, desigur, despre Glogovăț/Vladimirescu.

din secolul al XVII-lea sau mai veche, lucru ce poate fi datorat faptului că Aradul anterior secolului al XVIII-lea avea caracter predominant rural fiind construit din lemn.

- Apropierea de Timișoara otomană, fortificația proprie și calitatea de loc de trecere a râului aduc Aradului o importanță strategică și militară nouă, fapt pentru care autoritățile imperial-regale ridică târgul la rangul de oraș cameral, în 1702.
- La 1725, regele Carol III al Ungariei, domnind simultan drept Carol al VI-lea al Sfântului Imperiu Roman, ridică Aradul la rang de oraș liber.
- Dezvoltarea Aradului în amplasamentul original cade sub semnul întrebării de-a lungul celei de-a doua jumătăți a secolului XVIII, datorită construcției noii cetăți de către împărăteasa-regină Maria Tereza, care presupunea inițial o zonă liberă de construcții împrejurul fortificației. Vor exista multiple tentative de strămutare a orașului în pusta Zimandului, pe pământuri ale familiei Bohus ce urmau a fi achiziționate de autoritățile imperiale, inițiative neagreate de arădeni.
- Se menționează că între 1707 și 1838, Gaiul avea 143 ha și era sub inflența Aradului, împreună cu Aradul Nou , Sânicolaul Mic, Micălaca .[7]
- În 1766 începe demolarea cetății vechi, proces care va dura 9 ani, până în 1774. Materialele rezultate din demolarea cetății au fost recuperate în vederea utilizării lor la construcția cetății noi, care este finalizată în anul 1783.
- Un rol important pentru dezvoltarea Gaiului l-a avut edificarea Reşedinţei de vară a Episcopului Aradului, Sinesie Jivanovici (1751-1768). Conform surselor istorice[8], începând din 1761, timp de 8 ani, maestrul german Egidiu Ienowein (Genowein), a construit în extrema nordică a cartierului de azi, ansamblul monahal Sfântul Simion Stâlpnicul, alcătuit dintr-un conac, biserică şi anexe gospodăreşti.
- Cu venirea pe tron a lui Iosif II, după moartea împărătesei, situația va fi hotărâtă în favoarea arădenilor, anume a păstrării orașului pe amplasamentul istoric. Hotărârea aceasta din 1781 este întărită definitiv în 1783 printr-o decizie de consiliu local marcată de contele Pálfy, conform căreia vor beneficia de scutire de impozite pe 5 decenii arădenii, indiferent de confesiune, care vor construi case din *material bun*.[9]
- La începutul secolului XIX, inginerul Reiner Josef compune un plan de sistematizare al orașului, cu centrul gândit în zona Podgoriei – plan care nu se aplică datorită noii zone de protecție cerute de administrația militară a cetății noi. Zona de protecție cerută impunea golirea de construcții a zonei dimprejurul fortificației pe o rază de 1896m.
- Totuși, urbanitatea arădeană se dezvoltă în continuare, iar la vizita împăratului Ferdinand din 1818 se decide reducerea zonei de protecție la aproximativ 400m. Pentru evitarea unei dezvoltări haotice, se lucrează la un nou plan de sistematizare, finalizat în 1828, care plasează centrul orașului în piața Avram Iancu, de pe atunci un nucleu central cu clădiri cu 1 etaj.
- Perioada de după 1834, când Aradul devine Oraş Liber Regesc, înseamnă o dezvoltare a oraşului şi în special a Aradului Vechi. Aradul avea o populaţie însemnată ceea ce necesita construirea de locuinţe şi atribuirea de teren necesar acestui scop, dar nu numai: în această perioadă se construiesc cele mai mari investiţii: Gara, Catedrală Ortodoxă nouă, Biserica Reformată (Roşie), Teatru nou, Şcoli, Spitale, edificii administrative, palate ale personalităţilor vremii.
- La 1838 se ilustrează clar un concept de sistematizare care vizează și densificarea fronturilor de construcţii de pe actuala Cale Aurel Vlaicu, fără a se pierde funcţiunea pricipală de

[7] PUZCP Arad
[8] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.65
[9] Dorindu-se, cel mai probabil, încurajarea construcțiilor din piatră și cărămidă.

Podgoria Aradului cu menţionarea zonei Şega şi Poltura şi accentuarea relaţiei între oraş şi aşezarea Gai [10]

- În perioada 1838-1890 Aradul își mărește de 3 ori suprafața, cartierul Gai ajungând la 298 ha[11]
- Planul de la 1881 a Aradului, realizat de cartograful Mihály şi marchează dezvoltarea Aradului şi extinderea acestuia incluzând cartierul Gai.[12]
- Legarea Aradului la sistemul feroviar din imperiu, în 1858, deschide noi posibilități de dezvoltare industrială – însă, ca rezultat al zonelor de interacțiune dintre oraș și căile ferate, industria arădeană se va dezvolta cu precădere în părțile nordice ale orașului;
- Îndiguiri se fac în anii 1851 și 1872, în urma unor mari inundații.
- Pe harta de la 1880 se remarcă regularizarea majoră a Râului Mureş.
- În 1919, Sectorul administrativ Gai, condus de Diregătoria (Circumscripţia administrativă) nr. II, cuprindea tot teritoriul din actualele cartiere Gai, Bujac, Şega şi cătunele aparţinătoare din Dulok (Câmpuri), învecinându-se spre est cu su burbiile: Uj Telep (Grădişte), Sarkad şi Elisaveta (zona Gării, Pădurice).[13]
- Industria arădeană crește în urma Primului Război Mondial, vechile fabrici precum ITA fiind extinse, iar altele apărând – precum FITA (viitoarea Tricoul Roșu) în 1921, fabrica de zahăr în 1925, ori TEBA în 1926 (înființată cu capital german).
- Odată cu dezvoltarea industrială, oraşul s-a extins spre nord, iar apoi pe direcţia nord-vest, spre cartierul Gai, fără să dezvolte pe suprafaţa sa.[14]
- În continuare, evoluţia Gaiului, a fost strâns determinată de activitatea administrativă şi viaţa economică a oraşului Arad, al cărui cartier este.
- Până la sfârșitul primului război mondial doar catedrala episcopală și o biserică din Gai au slujit credincioșilor ortodocși din oraș. Biserica Unită (greco-catolică) care s-a separat de Biserica de rit oriental la începutul secolului al XVIII-lea avea două biserici în oraș: una pe strada Eminescu (atunci Deák Ferenc) și alta în Şega pe strada Pecicăi (astăzi Calea Aurel Vlaicu). Bisericile cultului și diaconatul au fost confiscate de autoritățile comuniste în 1949, biserica fiind interzisă prin decret și comasată cu Biserica Ortodoxă. Între cele două războaie mondiale după o schimbare semnificativă a componenței etnice a orașului a început și în cartierele orașului construcția de biserici ortodoxe. În Gai credincioșii români au mers la mănăstirea sârbească Sf. Simon Stâlpnicul în secolul al XVIII-lea până când propria lor biserică a fost construită la sfârșitul secolului.[15]
- În urma dezvoltării urbane ulterioare, suprafaţa administrativă a Gaiului s-a restrâns, mai ales, prin crearea de noi cartiere: Poltura (Duca), Bujac, Şega[16]
- În prezent cartierul, se întinde pe o suprafaţă de 720 ha, din care, pe 390 ha, este ocupată cu locuinţe, străzi, pieţe, etc., care adăposteşte o populaţie de 8144 locuitori, 150 ha, reprezintă zona industrială, iar 180 ha, reprezintă suprafaţa industrială, în curs de aprobare şi devenire.[17]

2.1.2. Evolutia structurii etnice, a ocupațiilor populației, a caracterului funcțional

[10] PUZCP Arad
[11] PUZ CP Arad- pag 66
[12] PUZ CP Arad
[13] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.9
[14] Ibidem, pag.68
[15] Ujj Janos „Aradul merge înainte, Capitole din istoria orașului, De la mijlocul secolului al XIX-lea până la începutul secolului XX." Editura Gutenberg Univers, Arad 2023, pag. 137
[16] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.9
[17] Ibidem, pag.9

- Secolul al XIX-lea a fost hotărâtor, pentru istoria Gaiului şi prin procesul de colonizare şi sistematizare a localităţii, iniţiat de Imperiul habsburgic. Semnificativ e faptul, că dintre locuitorii Aradului anilor 1880, în număr de 33.556, doar jumătate (50,4%), erau născuţi aici, o parte (12,7%), fiind stabiliţi aici de pe teritoriul comitatului Arad, ceilalţi (36.9%), stabilindu-se pe aceste locuri, de pe o arie teritorială mai întinsă. De asemenea, potrivit recensământului din 1910, în Arad, din totalul de 63.166 locuitori, doar 26.264 erau băştinaşi.[18]
- Conscripţia locuitorilor din 1828, prezintă Aradul, cu 2811 case şi 13824 locuitori din care 5923 erau romano şi greco-catolici, 6985 ortodocşi, 191 reformaţi şi 725 evrei[19]
- În 1886, în Gai, împreună cu sălaşele sale erau înregistrate 581 de case. După câţiva ani, în 1900, Gaiul avea 2.796 locuitori (4,96% din populaţia Aradului), din care, 1039 erau maghiari, 725 români, 792 sârbi şi 240, de alte naţionalităţi. După şapte ani, în 1917, în Gai, erau înregistrate 793 de case, în care domiciliau 1175 familii, cu 6451 locuitori, din care 3035 bărbaţi şi 3416 femei. [20]
- Populația orașului Arad depășea deja patruzeci și două de mii în ultimul deceniu al secolului al XIX-lea. Potrivit raportului lui Szentkláray Jenő privind istoria bisericii, aproximativ jumătate din populația așezării era romano-catolică (19.161) și greco-catolică (767).[21]
- În 1937, Gaiul, împreună cu Poltura, cătunele şi sălaşele, era o localitate cu o populaţie multietnică, şi multiconfesională care, cuprindea 4500 locuitori, din care, 1400 erau români, 700 sârbi şi 2200 maghiari. [22]
- Cea mai densă populaţiei a Aradului, în 1939 s-a înregistrat în centrul oraşului şi cartierul Bujac. Cea mai puţin densă, în Gai, Micălaca şi Grădiște[23]
- Cartierul Gai oferea industriei arădene, forţă de muncă calificată, recrutată mai ales din rândul populaţiei maghiare, colonizată aici tocmai în acest scop. [24]
- De menționat este Fabrica de Spirt şi Drojdie, a Fraţii Neuman situată în sudul cartierului.

Din punct de vedere al ocupațiilor populației, conform extraselor din Almanahul Mare Ilustrat al cotidianului Aradi Közlöny pe anul 1910[25], se menționează în cartierul Gai, următoarele întreprinderi:

- Mori cu abur Neuman Testvérek Arad-Gai
- Fierari Boldizsár Szilárd Gai str. Templom nr. 43
- Fabrică de îngrăşământ natural Neuman Testvérek Arad-Gai

Se observă, deci, că funcțiunile industriale ce gravitează și în prezent în vecinătatea cartierului Gai (Zona industrială vest și Zona industrială nord) au origini și continuitate în evoluția zonei, chiar dacă specificul activităților industriale s-a adaptat vremurilor. Totuși, se remarcă două aspecte importante privind dezvoltarea zonei și juxtapunerea funcțiunilor aici:

---

[18] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.67
[19] Ibidem, pag.65
[20] Ibidem, pag.102
[21] Ujj Janos „Aradul merge înainte, Capitole din istoria orașului, De la mijlocul secolului al XIX-lea până la începutul secolului XX." Editura Gutenberg Univers, Arad 2023, pag. 129
[22] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.112
[23] Ibidem, pag.113
[24] Ibidem, pag.68
[25] Király András, Lehoczky Attila, Muntean Tibor, Puskel Péter, Ujj János „Aradul merge înainte, Capitole din istoria orașului, De la mijlocul secolului al XIX-lea până la începutul secolului XX." Editura Gutenberg Univers, Arad 2023, pag. 199

1. Cartierul Gai este predominant rezidențial. Dezvoltările industriale se învecinează doar cu acesta către nord și vest, fără a afecta zona de locuințe - un aspect pozitiv al dezvoltării urbanistice din zonă.
2. Zonele industriale nu s-au dezvoltat în detrimentul mănăstirii.

2.1.3. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice

- În perioada reconstrucţiei „Cetăţii Vechi" din 1699-1701 exista un regulament impus de proximitatea față de un obiectiv militar;
- Conform surselor istorice, deși începând cu 1750 s-a dispus interzicerea construirii în incinta cetății, reședința Episcopală (actuala Mănăstire Gai), nu se afla în raza reglementărilor impuse, deci s-a putut realiza construcția.[26]
- Planul din 16 mai 1838- ne prezintă lucrările de alimentare cu apă a Cetăţii Noi. Totodată la 1838 se ilustrează clar un concept de sistematizare.
- În anul 1873 se asigură transportului în comun cu tramvaie trase de cai.
- La 1964, construirea în Arad a constat în extinderea intravilanului cu unităţi agricole în special, dar şi densificarea ţesuturilor adiacente zonei centrale cu locuinţe colective.

- Suprafețele din partea nordică a Aradului vechi, au devenit terenuri populate în urma multiplelor regularizări, îndiguiri și desecări, realizate mai ales în ultimele două secole, locurile băltite şi mlaştinile care însoţeau cândva cursul numeroaselor braţe ale Mureşului.[27]
- Cartierul Gai, a fost dezvoltat în mai multe etape, suprafaţa aşezării existente, vatra vechii aşezări, fiind înlocuită treptat, cu o localitate nouă, creată după alte principii urbanistice.
- Nu se cunoaşte încă, vreo atestare documentară a unei aşezări închegate, cu numele de Gai, înainte de 1770;
- Sistematizarea aşezării, din secolul XIX;
- Conform datelor istorice, sistematizarea Gaiului, a fost condiţionată de ctitoria lui Sinesie Jivanovici, care a fost plasată, ulterior, ca şi cap de perspectivă, a principalei sale artere, strada Dunării, (fostă Bisericii), cu o lungime 3 km, care traversează cartierul pe direcţia nord est-sud vest[28];
- În 1834, conform Conscripţiei dicale, Aradul era deja împărţit în 13 cartiere (fertaly), cel de al XIII-lea fiind înregistrat sub numele de Gai.[29]

2.1.4. Evoluția tramei stradale și a parcelarului

Aradul se încadrează în tipologia oraşelor care, până în secolul al XIX-lea, s-au dezvoltat datorită unor trasee comerciale și de apărare semnificative. Evoluția țesutului urban istoric al Aradului a fost condiționată de aceste rute și de funcțiile pe care le legau. Structura parcelară este rezultatul intersecțiilor de drumuri, al topografiei terenului în diferite perioade istorice, dar și al ordinii în care diversele etnii ale populației au fost așezate din rațiuni administrative și militare ale vremii. Trama stradală generală, așa cum se prezintă astăzi, este un rezultat al:[30]

- concentrării populației multietnice la granița dintre două imperii: cel Austro-Ungar și cel Otoman;
- prezenței Cetății Vechi a Aradului și, implicit, a populației și administrației armatei imperiilor;

[26] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul II, Editura Mirador, Arad 2012, pag.13
[27] Ibidem, pag.48
[28] Ibidem, pag.102
[29] Ibidem, pag.65
[30] PUZ CP, pag 61.

- prezenței râului Mureș, cu brațele Mureșul Mic și Mureșul Mort, care separau cadrul natural în zone denumite "Insule" până la anul 1800;
- sistematizării de la sfârșitul secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea.

Limitele Gaiului, s-au structurat în tot cursul secolului al XVIII-lea, rămânând neschimbate până la sfârşitul Primului Război Mondial. În felul acesta, este de presupus, că teritoriul Gaiului, a fost inclus în componenţa oraşului cameral Arad, încă din primii ani ai noilor structuri administrative, introduse de austrieci. Deşi a fost adoptat cu stricteţe planul geometric, acesta trebuia însă adaptat la sit, fapt confirmat nu numai prin deschiderea străzilor, dar şi prin mărimea exagerată a loturilor. Se avea în vedere faptul că suprafaţa sistematizată, destinată Gaiului modern, era brăzdată de cel puţin două foste văi, braţe secundare ale Mureşului, de curând secate.[31]

Nomenclatura stradală:
Conform surselor istorice[32] în zona studiată, actuala strada Dunării, a avut mai multe denumiri de-a lungul timpului:

Numele actual	1950	1923	Înainte de 1923
Dunării	Kalinin	Bisericii	Templom ut.

Dunării (1960[33]) – Templom-utca - (Bisericii), strada care traversează centrul Gaiului, pe direcţia sud-nord, având cap de perspectivă Biserica Mănăstirii Simion Stâlpnicul.[34]

2.1.5. Evoluția fondului construit

În zona supusă studiului, fondul construit asupra căruia se va realiza analiza este Mănăstirea Sf.Simion Stâlpnicul, Arad-Gai.

[31] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.102
[32] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011
[33] anului schimbării numelui
[34] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul I, Editura Mirador, Arad 2011, pag.16



Figura 4. Fotografie aeriană - Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul"[35]

Evoluția detaliată a fondului construit în perimetru delimitat supus studiului s-a realizat în capitolul *2.5. Analiza caracteristicilor ţesutului urban (caracteristici morfo-structurale: trama stradală, parcelar, fond construit, amenajări, relaţia dintre acestea etc.)*

Conform CF Nr. 336233 Arad actual, pe teren, se identifică 21 de construcții.

[35] Fotografie accesată la : https://www.cniptarad.ro/ro/harta-locatie/30-manastirea-gai

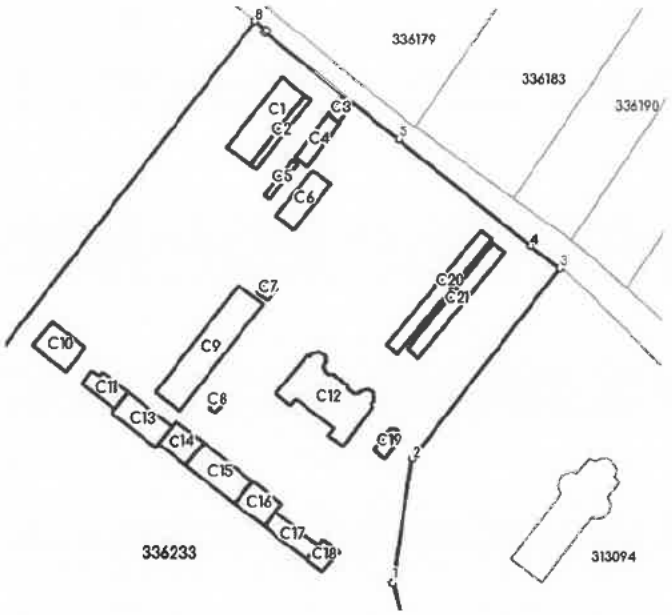


Figura 5. Extras CF - Geometria ternului

Conform fișei de monument[36],întocmită la 1964, Mănăstirea Sf.Simion Stâlpnicul, Arad-Gai, se situează pe strada Kalinin[37], nr.170 -Gai, beneficiar, Episcopia Ortodoxă Arad, în folosința cultului.

A fost construită între anii 1760-62, ctitorită de către Episcopul Sinesie Jivanovici. Construcția s-a realizat pe moșia obținută de la Maria Terezia. Se menționează că pe lângă mănăstire a ridicat și o frumoasă reședință episcopală.

Clădirea, construită în stil baroc, are formă dreptunghiulară în plan, cu două decroșuri, biserica înglobată pe latura nordică cu turn clopotniță pe latura de vest. Tavanele în încăperi sunt de formă boltită executate din zidărie de cărămidă. La fel în biserică tavanul este executat din zidărie de cărămidă în formă boltită.

Clădirea are fundația și zidurile portante din cărămidă arsă, boltirile sunt la fel din cărămidă arsă, șarpantele sunt din lemn, învelitoarea este din țiglă solzi, tâmplăria este din lemn de brad.

Aici sunt înmormântați episcopii: Sinesie Jivanovici (1768), Pahomie Cnezevici (1783), Pavel Avacumovici (1815). Tot aici sunt așezate osemintele acelor patru episcopi exhumați din vechea catedrală a Aradului care a fost demolată în 1861: Ioanichie Martinovici, Sofronie Ravacionin, Nestor Ioanovici și Gherasim Raț.

Întregul ansamblu a servit ca reședință de vară pentru episcopul Sinesie Jivanovici și episcopii care i-a urmat la Arad.

În anul 1955 a fost restaurată fără a i se schimba forma originală.

Monumentul deține inscripții, pictură, sculptură și inventar mobil.

[36] Fișa monumentului - Realizată la 10.07.1964
[37] Actual Strada Dunării

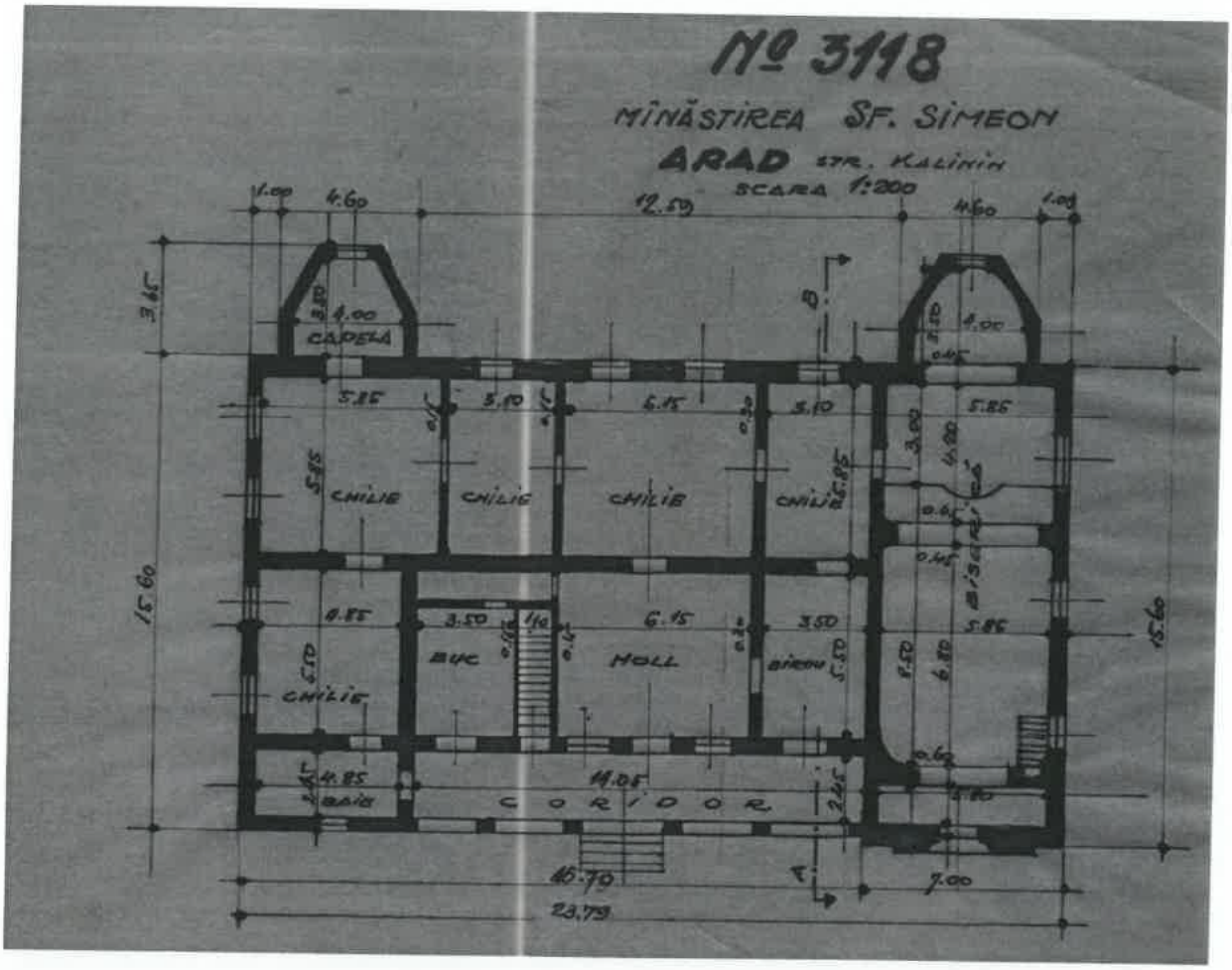
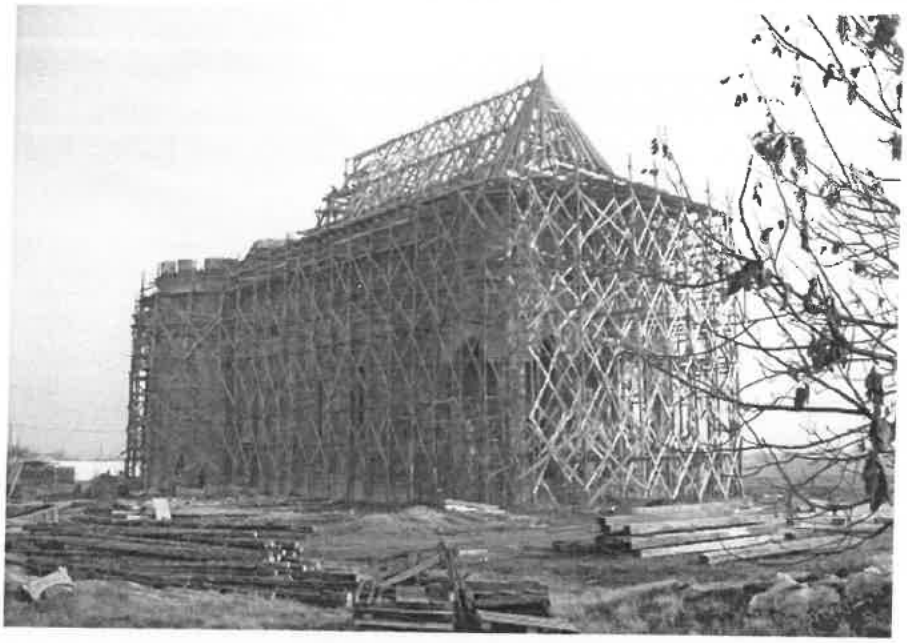


Figura 6. Plan parter Mănăstirea Sfântul Simion[38]

Conform fișei analitice minimale a monumentelor clasate - din afara zonei centrale[39] în prezent în incinta mănăstirii se află: vechea biserică (paraclisul), conacul, biserica de lemn, o biserică nouă de zid, poarta de intrare cu turn, paraclis în aer liber, o unitate de cazare cu anexe gospodăreşti, grădină decorativă, cimitir şi terenuri agricole. După anul 2000 a fost ridicat încă un corp de chili şi o biserică nouă în stil moldovenesc. Are şi funcţie de cazare turistică. Biserica de lemn adusă ulterior este reprezentativă pentru arhitectura românească de pe Valea Mureşului din sec al XVIII-lea. În anul 2002 a început construirea unei biserici noi.

[38] Fișa monumentului - Realizată la 10.07.1964
[39] Fișa analitică minimală a monumentelor clasate - din afara zonei centrale
https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/2CFDFA3233103693C225883A003CDC91/$FILE/D.2.2.%20Anexa%20fi%C8%99e%20monumente%20LMI%20din%20afara%20zonei%20%20centrale%20(SIG%202014).pdf?Open



Santierul noii biserici (2006)

Figura 7. Fotografie Şantierul Bisericii „Veşmântul, Brâul şi Acoperământul Maicii Domnului"

2.1.6. Concluzii referitoare la evoluția teritoriului studiat

- Cartierul Gai se numără printre cele mai vechi zone rezidențiale ale municipiului Arad, dezvoltarea sa fiind localizată în partea de nord-vest a orașului.
- Procesul de sistematizare a acestui cartier a fost influențat semnificativ de prezența ansamblului mănăstiresc, care a constituit un reper important prin forma, dimensiunea și relevanța sa istorică și culturală.
- Pentru locuitorii municipiului Arad, precum și pentru populația regiunii de vest a României, Mănăstirea Gai a reprezentat și continuă să reprezinte un punct de referință religios deosebit de important.
- Ansamblul arhitectural al mănăstirii, în forma sa actuală, nu a fost prezent în totalitate încă de la momentul edificării sale inițiale. Pe parcursul timpului, incinta mănăstirii a cunoscut o extindere teritorială, iar noi construcții au fost adăugate, contribuind la consolidarea și diversificarea complexului arhitectural.

2.2. Date istorice importante, evenimente istorice în teritoriul studiat

Nu au fost identificate evenimente istorice notabile pe amplasamentul studiat sau în vecinătate.

2.3. Prezente arheologice în teritoriul studiat

Conform RAN, în zona studiată nu se remarcă situri arheologice.

2.4. Monumente istorice, valori de patrimoniu cultural de interes național, situri arheologice în teritoriul studiat.

Terenul propus spre reglementare este inclus parțial în zona de protecție a Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, monument istoric de clasă A, înscrisă în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Poziția	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
174	AR-II-a-A-00500	Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai,	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1745 -1765 - sec XX
175	AR-II-m-A-00500.01	Biserica	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1760 - 1762
176	AR-II-m-A-00500.02	Fosta reședință de vară episcopală, azi Colecția de icoane și carte veche	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1765
177	AR-II-m-A-00500.03	Corpul vechi al chiliilor	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	1765
178	AR-II-m-B-00500.04	Corpul nou al chiliilor și anexele gospodărești	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai	sec XX
179	AR-II-m-B-00500.05	Biserica de lemn „Sf. Apostoli Petru și Pavel"	Mun. Arad, Str. Dunării, nr. 170, Cartier Gai, în incinta Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai	1745 - 1754

Conform PUG în vigoare, în zona ocupată de Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai nu există reglementări.

Conform LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, TITLUL VII, Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecţie a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră zonă de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de 100 m în localităţi urbane, 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Astfel, zona de protecție a monumentului istoric Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, cod LMI: AR-II-a-A-00500, aflat în intravilanul municipiului Arad, este de 100 m măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric, cuprinzând zona sudică a terenului propus înspre reglementare.

2.5. Analiza caracteristicilor ţesutului urban (caracteristici morfo-structurale: trama stradală, parcelar, fond construit, amenajări, relaţia dintre acestea etc.)

Examinarea caracteristicilor morfologice și structurale ale amplasamentului este realizată în corelare cu spațiului urban învecinat, bazându-se pe surse bibliografice, hărți istorice și schițe cadastrale, acoperind perioada de la sfârșitul secolului al XVIII-lea până în prezent. Se identifică și se analizează câteva etape semnificative, astfel:

- Prima ridicare topografică - 1782-1785
- Ridicarea topografică Franciscană 1819-1869
- A treia ridicare topografică 1869-1887

- Harta orașului Arad, 1892
- Hărți 1909, 1914,1931 , și 1947
- Situația actuală

*Notă:

Identificarea parcelei studiate pe hărțile istorice a fost realizată prin suprapunerea hărții cu situația actuală, rezultând în identificarea ei prin poziția și forma planimetrică a construcțiilor și incintei Mănăstirii, și a formei canalului.

2.5.1. Prima ridicare topografică - 1782-1785[40]



Figura 8. Fragment din prima ridicare topografică 1782-1785 - plan de ansamblu zona studiată - Cartierul Gai

În prima ridicare topografică se remarcă Mănăstirea. Zona studiată, aflată la nord de ansamblul Mănăstirii, nu este construită. Sursele istorice[41] menționează zona ca fiind una mlăștinoasă, fapt datorat multitudinii de meandre ale Mureșului. Deasemenea, suprafața era acoperită cu unul din numeroasele pâlcuri de pădure, dezvoltate pe solul reavăn, înconjurat de ape, de unde, probabil, deriva şi numele cartierului – Gai, adică, în limba sârbă, „dumbravă", care în traducere, înseamnă pădure tânără, stejăriş.

a. Analiza tramei stradale: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- Este reprezentată așezarea actualului cartier Gai într-o formă de organizare alveolară, cu delimitarea clară a edificiului religios - mănăstirea.
- Se remarcă drumul către Mănăstire, direcție a căruia s-a păstrat până în prezent, actual Strada Dunării, păstrându-se astfel capătul de perspectivă către edificiul religios.

[40] Harta Arad 1782-1785 - accesată la :https://maps.arcanum.com/en/map/firstsurvey-hungary/?bbox=2362549.54221113%2C5812754.821785189%2C2377063.022956778%2C5817732.783252262&map-list=1&layers=here-aerial%2C147

[41] Horia Truță - Arad - Gai, Scrieri monografice, volumul II, Editura Mirador, Arad 2012, accesată la: https://www.bibliotecaarad.ro/wp-content/uploads/2019/02/Monografie_Arad_Gai_Horia_Truta_Scrieri_monografice_Volumul_II.pdf , pag. 12

b. Analiza parcelarului: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

Nu se remarcă reprezentarea clară a parcelarului așezării, decât în cazul edificiului religios.

c. Analiza fondului construit (vechime, stil, decorații, alcătuire constructivă)

- Se observă ansamblul religios Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, compus din două construcții, denumit „Monaster": un edificiu religios reprezentat cu plan în formă de cruce și o construcție în formă de „L".
- În zona propusă înspre reglementare, terenul este liber de construcții.

d. Analiza caracteristicilor funcționale

- Se remarcă zonele de locuire, edificiile cu funcțiune religioasă și zona de pădure.
- În zona propusă înspre reglementare, terenul nu este marcat cu o funcțiune anume.

2.5.2. Ridicarea topografică Franciscană 1819-1869[42]

Față de situația anterioară, nivelul de detaliere al acestei hărți permite o interpretare mai aprofundată asupra zonei studiate, cuprinzând spațiul construit, amenajările și tipologia de construcții.

a. Analiza tramei stradale: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- Se păstrează ca direcție actuala stradă a Dunării.

b. Analiza parcelarului: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- Se observă extinderea parcelei Mănăstirii și delimitarea Câmpul Episcopiei (Puspok Pusztaja).

c. Analiza fondului construit (vechime, stil, decorații, alcătuire constructivă)

- În incita Mănăstirii, dar și în partea exterioară, alipit, se observă apariția de noi edificii;
- Parcela propusă înspre reglementare, face parte din *Câmpul Episcopiei* și se păstrează liberă de construcții.

d. Analiza caracteristicilor funcționale

- După culoarea utilizată în reprezentarea pustei, este posibil că parcela studiată să fi fost teren agricol.

[42] Ridicarea topografică Franciscană 1819-1869, accesată la : https://maps.arcanum.com/en/map/europe-19century-secondsurvey/?layers=here-aerial%2C158%2C164&bbox=2366444.0682160067%2C5815056.788804619%2C2370072.4384024185%2C5816301.279171387



LEGENDA:
- LIMITĂ ACTUALĂ PARCELĂ STUDIATĂ
- LIMITE ACTUALE IMOBILE
- LIMITĂ ACTUALĂ CF 336233 Arad - cu construcții monumente istorice - ansamblul Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" LMI: AR-II-a-A-00500
- LIMITĂ INCINTĂ ISTORICĂ MĂNĂSTIRE

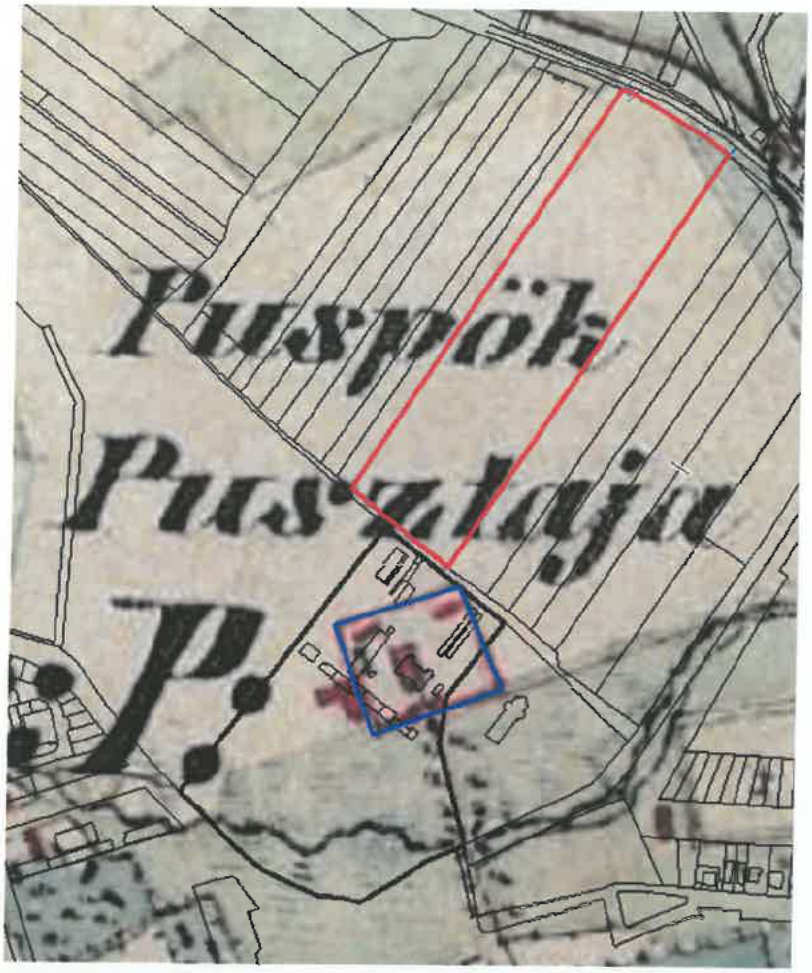


Figura 9. Fragment Harta Franciscana 1819-1869- plan de ansamblu zona studiată (stânga), Detaliere zonă studiată - suprapunere hărți (harta istorică și situația actuală)(dreapta)

2.5.3. A treia ridicare topografică 1869-1887 [43]

a. Analiza tramei stradale: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- Se păstrează ca direcție actuala stradă a Dunării și D.J. 709C.
- Se remarcă revenirea limitelor pustei la o formă mai organică.

b. Analiza parcelarului: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- Zona de câmp, denumit Puspok Puszta, domeniu al Episcopiei, nu este parcelată.

c. Analiza fondului construit (vechime, stil, decorații, alcătuire constructivă)

- Se remarcă incinta mănăstirii cu edificiul religios marcat și mai multe construcții. În zona NV a incintei se delimitează o nouă incintă cu o construcție.

[43] A treia ridicare topografică 1869-1887, accesată la:
https://maps.arcanum.com/en/map/thirdsurvey25000/?bbox=2366569.884113087%2C5815155.484871481%2C2370198.2542994986%2C5816399.975238249&map-list=1&layers=here-aerial%2C129

- Atât în incintă, cât și în proximitate se remarcă reprezentată vegetația (posibil aliniamente de arbori).
- O importantă amenajare este reprezentată de actualul canal Ier, care în zona sudică are o conformație foarte similară cu cea existentă astăzi.

d. Analiza caracteristicilor funcționale

- După modul de reprezentare a terenurilor, este probabil ca parcela studiată să fi fost teren agricol.

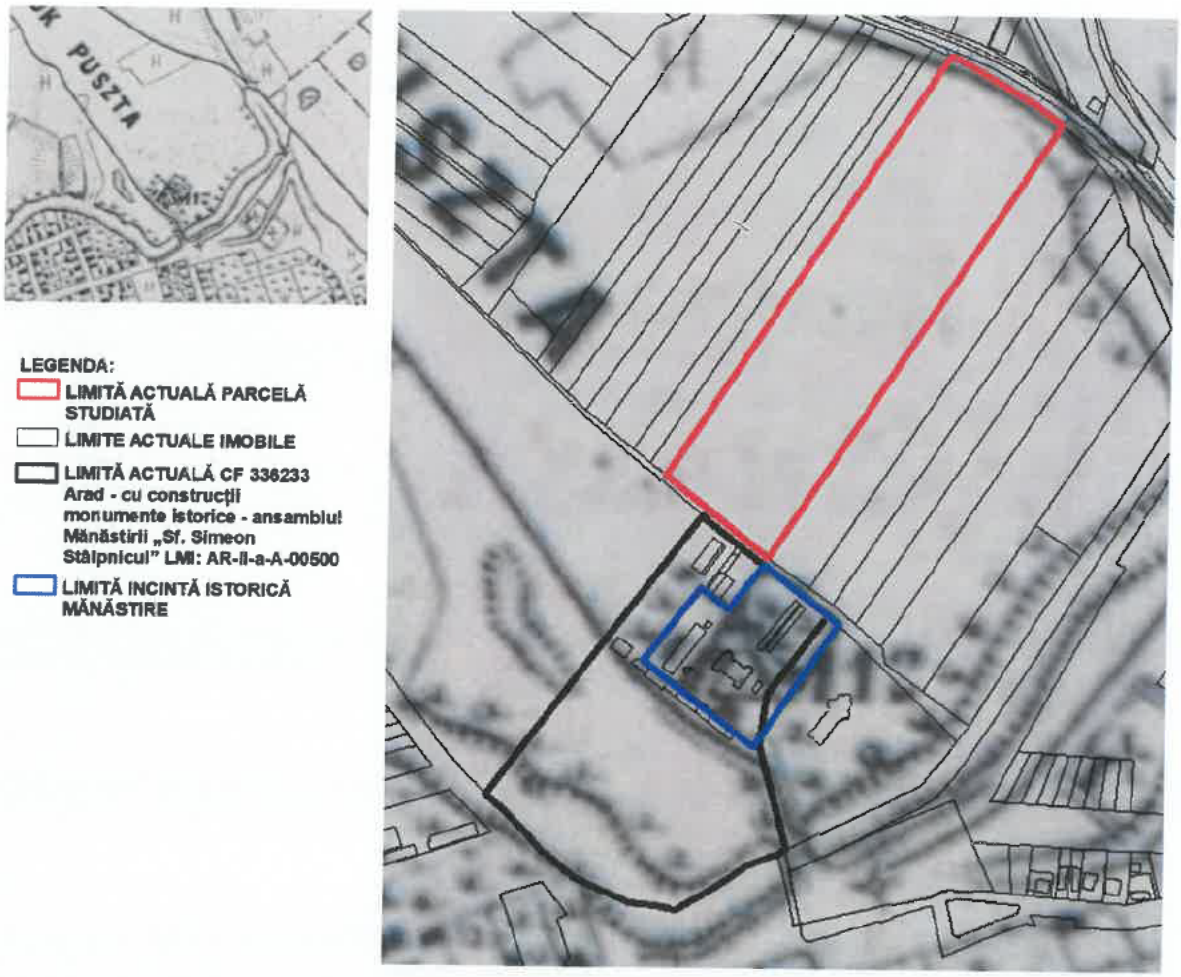


Figura 10. Fragment a treia ridicare topografică 1869-1887- plan de ansamblu zona studiată (stânga), Detaliere zonă studiată - suprapunere hărți (harta istorică și situația actuală)(dreapta)

2.5.4. Harta orașului Arad. 1892[44]

Harta de la 1892 prezintă un grad mai ridicat de detaliere, fiind reprezentată parcelarea și forma mai exactă a construcțiilor, respectiv prini numerotarea loturilor.



LEGENDA:
- LIMITĂ ACTUALĂ PARCELĂ STUDIATĂ
- LIMITE ACTUALE IMOBILE
- LIMITĂ ACTUALĂ CF 336233 Arad - cu construcții monumente istorice - ansamblul Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" LMI: AR-II-a-A-00500
- LIMITĂ INCINTĂ ISTORICĂ MĂNĂSTIRE

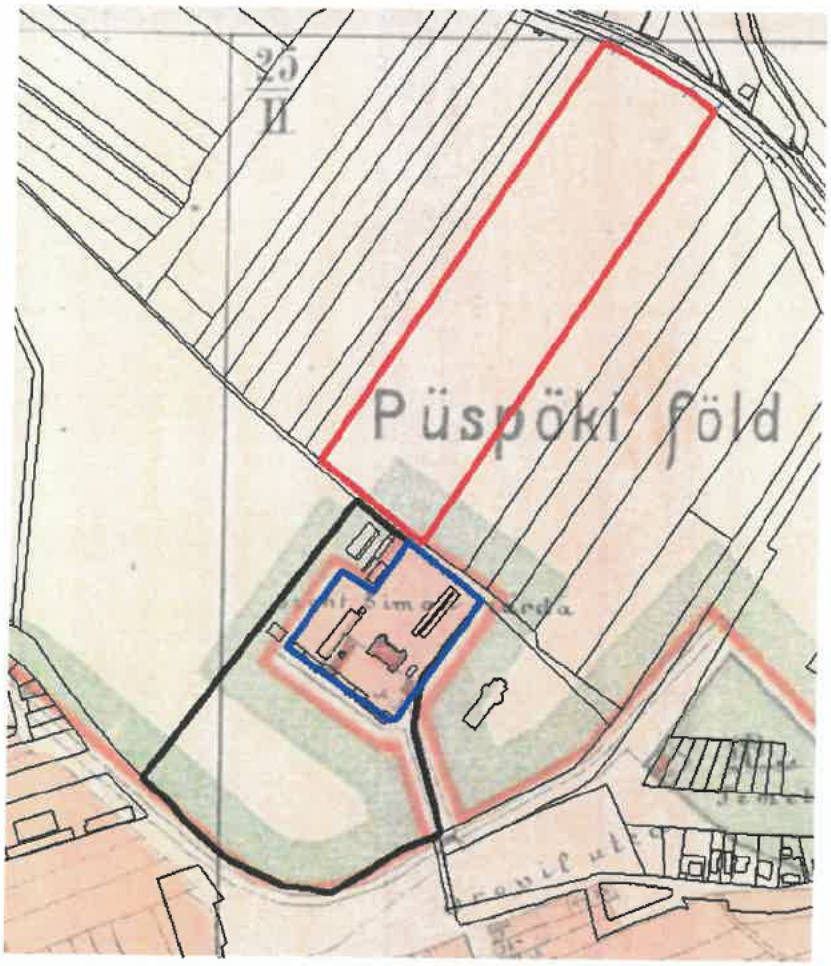


Figura 11. Fragment harta orașului Arad 1892 - plan de ansamblu zona studiată (stânga), Detaliere zonă studiată - suprapunere hărți (harta istorică și situația actuală)(dreapta)

a. Analiza tramei stradale: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- față de harta anterior studiată, **nu** se remarcă diferențe majore în forma și poziționarea străzilor și a cvartalelor.

b. Analiza parcelarului: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- Cele două incinte ale mănăstirii, identificate anterior, formează una singură ce cuprinde multiple construcții.
- Se remarcă drumul de la incintă către sat, existent și astăzi și conformația canalului Ier, într-o formă aproape identică cu cea actuală. La capătul drumului (ce se continuă cu strada Dunării și formează capăt de perspectivă asupra Mănăstirii) se observă podul peste apă.
-

[44] Harta orașului Arad, 1892 accesată la:
https://maps.hungaricana.hu/en/HTITerkeptar/34597/view/?bbox=-119%2C-1873%2C3519%2C-431

c. Analiza fondului construit (vechime, stil, decorații, alcătuire constructivă)

- Se remarcă incinta mănăstirii cu edificiul religios cu construcții.
- Parcela studiată este reprezentată ca zonă liberă de construcții, neparcelată, și în extravilanul localității.

d. Analiza caracteristicilor funcționale

- După modul de reprezentare a terenurilor, este probabil ca parcela studiată să fi fost teren agricol.

2.5.5. Hărți 1909[45], 1914[46], 1931 [47], și 1947[48]

Pentru hărțile de 1909, 1914, 1931 și 1947, nivelul de detaliere este unul mic, astfel că, analiza se va realiza la o scară mai mare.



Figura 12. Fragment din Harta orașului Arad 1909- plan de ansamblu zona studiată

[45] Harta orașului Arad 1909 accesată la:https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar363556
[46] Harta orașului Arad 1914 accesată la: https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar365869
[47]Harta orașului Arad 1931 accesată la: https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar373228
[48] Harta orașului Arad 1947 - Evoluția Orașului Arad, accesată la: https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar375190

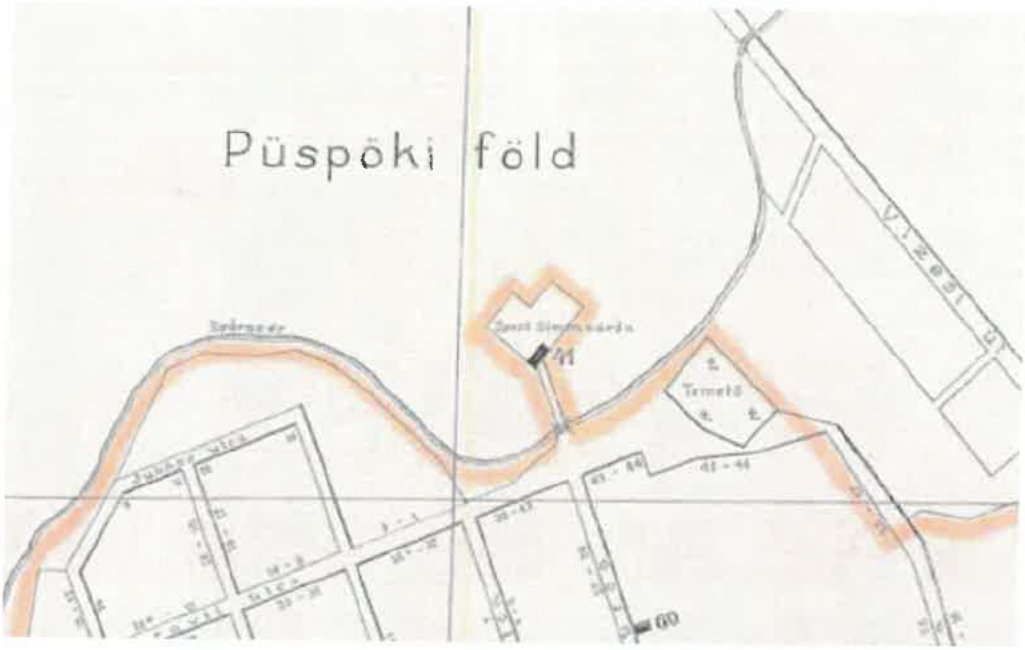


Figura 13. Fragment din Harta orașului Arad 1914- plan de ansamblu zona studiată



Figura 14. Fragment din Harta orașului Arad 1931- plan de ansamblu zona studiată

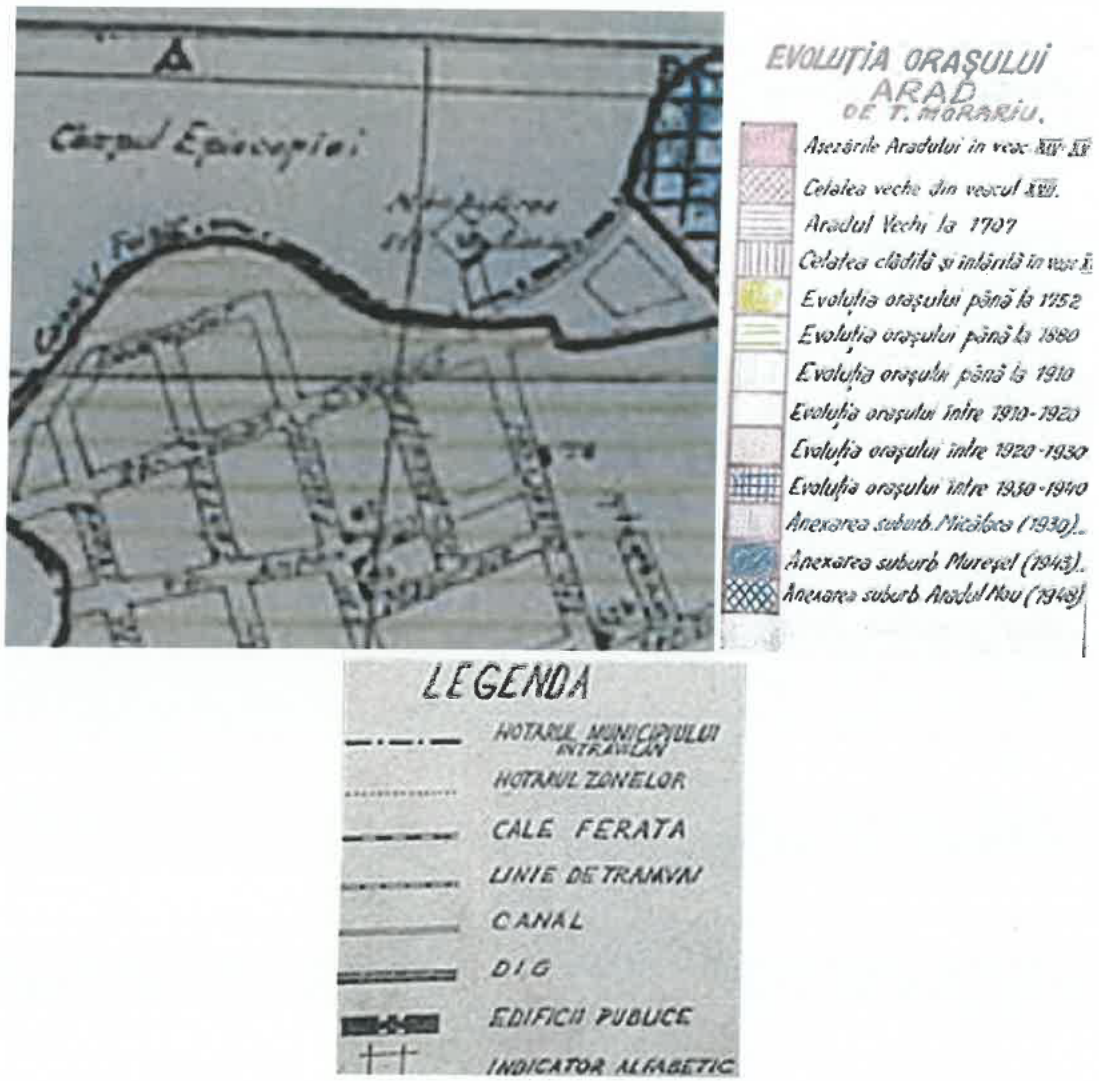


Figura 15. Fragment din Harta orașului Arad 1947- Evoluția Orașului Arad - plan de ansamblu zona studiată

Perioada dintre anii 1890 -1947 cuprinde multe transformări succesive şi tot atâtea încadrări stilistice din punct de vedere al planificării urbane şi arhitecturale în Arad. Se îmbrățișează ideea transformării stilului, a extinderii intravilanului şi a densificării fondului construit. În ceea ce priveşte perioada de după 1890 până la Primul Război Mondial, evoluţia construirii îşi urmează cursul din perioada anterioară, prin densificarea construcţiilor pe structura parcelară prestabilită.

*Notă: Gradul de detaliere al hărților nu permite o interpretare amănunțită.

Analiza tramei stradale, a parcelarului şi a fondului construit: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizări)

- pe harta de la 1909 se remarcă parcelarea lotului Mănăstirii, după care, în hărțile următoare (1914, 1931 și 1947), este delimitată o singură parcelă și reprezentată o singură construcție

(în hărțile anteriore, mai detaliate, se prezintă existența mai multor construcții). Apare reprezentat și drumul de acces în incinta mănăstirii pe harta de la 1909.

- pe toate hărțile analizate mai sus, forma parcelei Mănăstirii este aceeași, iar spațiul din jur nu este parcelat și nici construit (Câmpul Episcopiei).
- Pe harta de la 1914, mănăstirea este menționată în legendă, la numărul 41, Görög keleti roman templom.
- Harta de la 1947, prezintă evoluția zonei:
  - cartierul Gai face parte din perioada de dezvoltare până la 1880
  - zona de est a cartierului s-a dezvoltat între 1930 și 1940
  - După reprezentare, Mănăstirea împreună cu terenul din jur, nu făcea parte, la acel moment, din intravilanul orașului Arad.

2.5.7. Situația actuală

Terenul studiat are formă relativ dreptunghiulară cu lățimea la frontul de la DJ 709C de 112.59m și lungimea de 445.5 m.

Vecinătățile se prezintă astfel::

- la Nord-Vest – DJ 709 C nr. Cad. 333519
- la Nord-Est- teren arabil nr. Cad. 336183
- la Vest-Sud - teren arabil nr. Cad.336166
- la Sud-Est - DE 1190/2 nr. Cad.336174

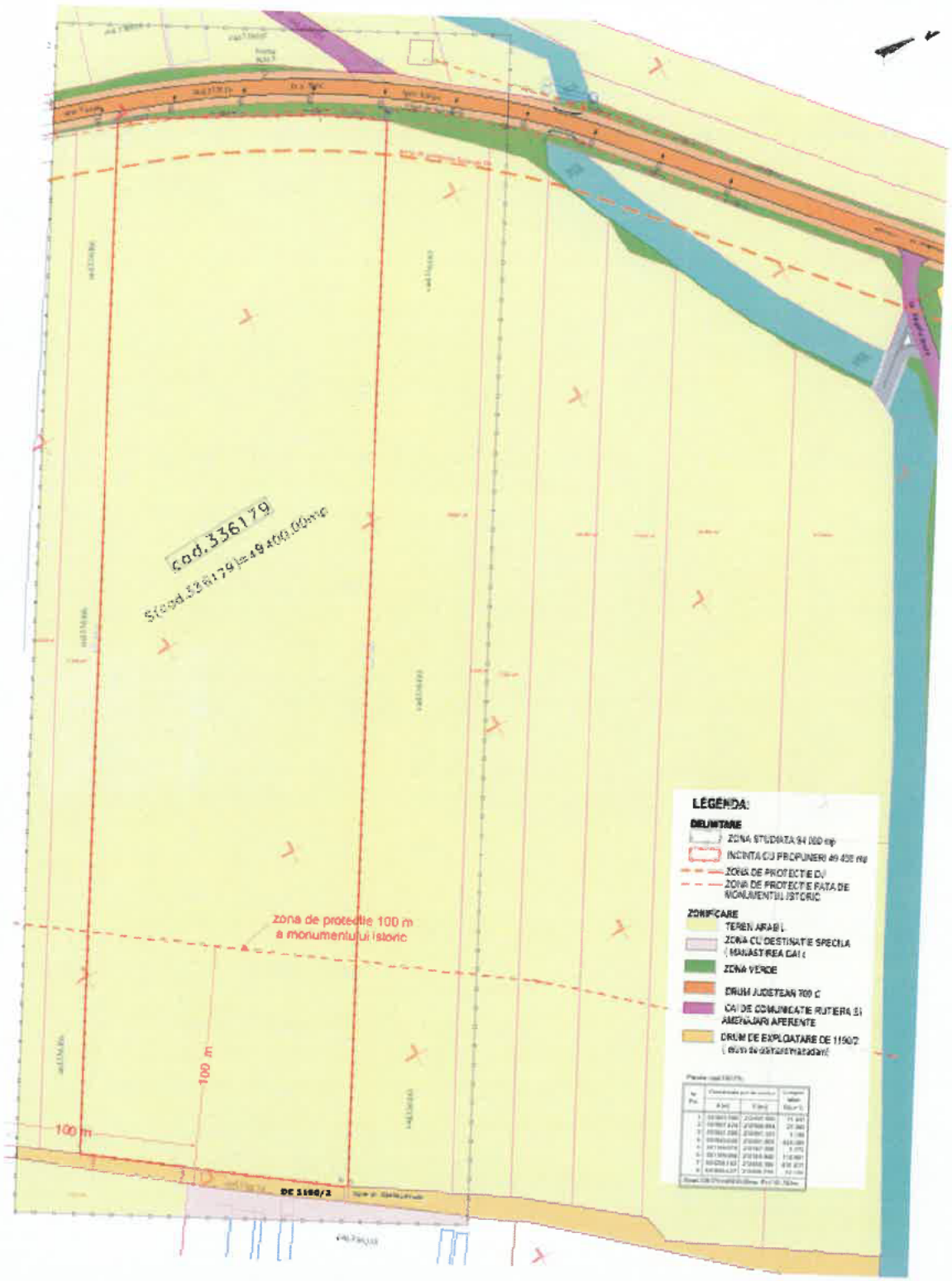


Figura 16. Plan de situație - situația actuală[49]

[49] Extras din Planșa - 02 URB - SITUATIE EXISTENTĂ - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad), S.C. STACONS S.R.L.

2.5.8. Concluzii referitoare la caracteristicile țesutului urban

În urma analizei detaliate a zonei propuse pentru reglementare, se poate concluziona că aceasta a fost, liberă de construcții și nu a fost integrată în ansamblul Mănăstirii Gai. Studiul hărților istorice disponibile confirmă absența oricăror reprezentări ale construcțiilor în această zonă, ceea ce sugerează că terenul a fost utilizat, cel mai probabil, pentru activități agricole. Mai mult, amplasamentul nu a făcut parte din intravilanul municipiului Arad.

Din perspectiva patrimoniului cultural și arhitectural, terenul studiat nu prezintă vreo încărcătură istorică, fapt care contribuie la reducerea restricțiilor în ceea ce privește noile reglementări urbanistice.

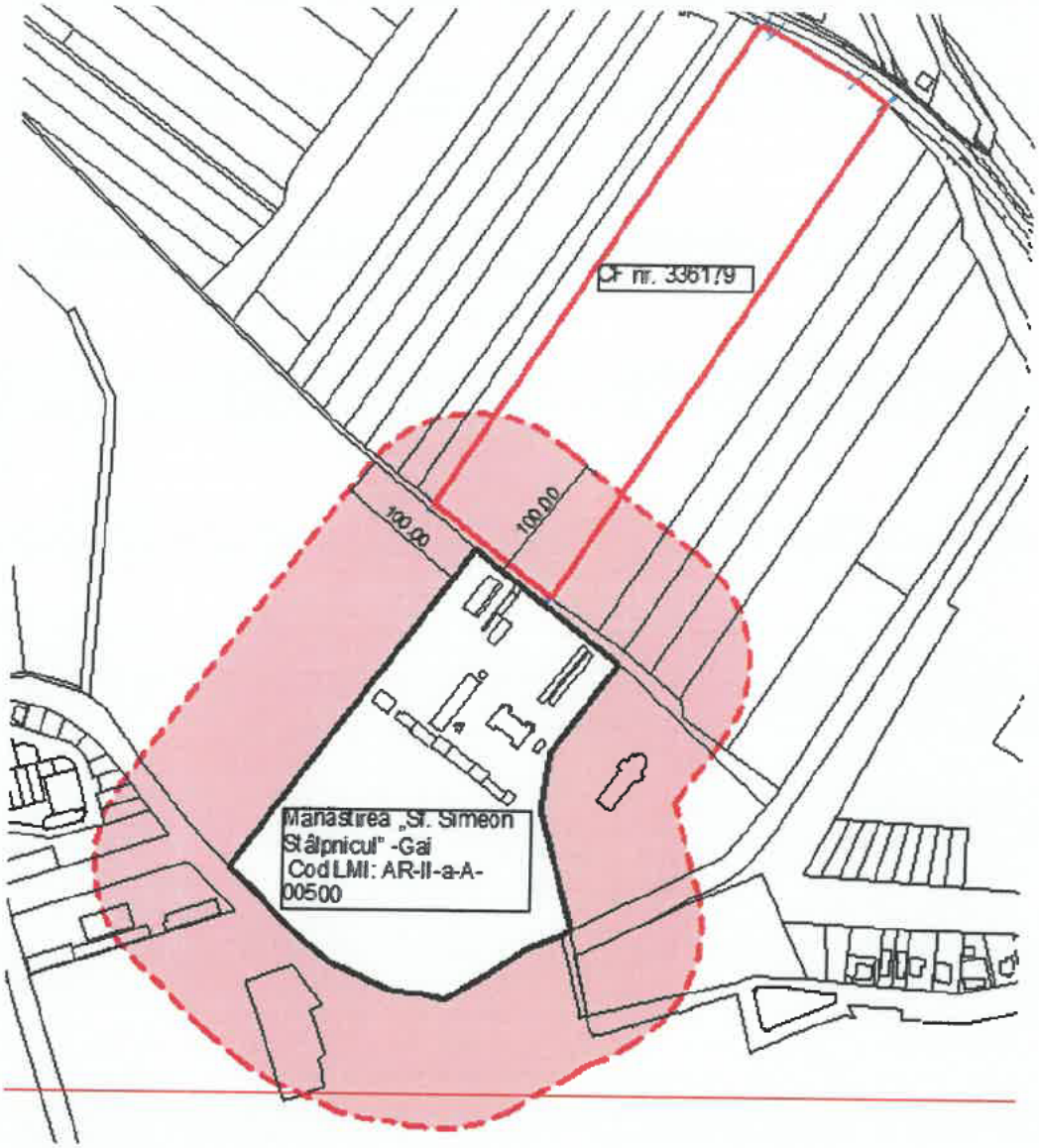
Forma și dimensiunea parcelei Mănăstirii au suferit transformări de-a lungul timpului, marcate de extinderi succesive ale incintei și de realizarea unor construcții suplimentare în perimetrul acesteia.

2.5.9. Definirea zonei de protecție a monumentului istoric Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" - Gai, LMI: AR-II-a-A-00500

Conform analizei realizate în cadrul prezentei documentații, parcela ocupată de Ansamblul Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" a avut dimensiuni considerabil mai restrânse în trecut, comparativ cu suprafața sa actuală. Extinderea acesteia a fost un proces recent, fără modificări semnificative pe parcursul perioadelor istorice anterioare.

În contextul reglementărilor legislative urbanistice și de patrimoniu, considerăm limitele ansamblului, clasificat sub codul LMI AR-II-a-A-00500, delimitate de conturul exterior al parcelei înscrise în CF nr. 336233 Arad, situată în intravilanul municipiului Arad. Zona de protecție aferentă acestui monument istoric, conform legislației în vigoare, este stabilită la o distanță de 100 de metri de la limita exterioară a parcelei. Zona de protecție cuprinde zona sudică a terenului propus înspre reglementare.

Considerăm că această delimitare contribuie la protejarea valorii istorice și arhitecturale a mănăstirii, asigurând un cadru adecvat pentru conservarea și punerea în valoare a acestui important obiectiv de patrimoniu prin articularea noilor dezvoltări față de obiectivul istoric. De asemenea, această delimitare conferă o paletă mai largă de dezvoltări posibile ale zonelor învecinate, ținându-se cont de compatibilitatea dintre funcțiuni, coerența peisajului urban, evitarea obturării perspectivelor valoroase asupra ansamblului mănăstirii etc.



LEGENDA:

LIMITĂ ACTUALĂ PARCELĂ STUDIATĂ

LIMITE ACTUALE IMOBILE

LIMITĂ CF 336233 Arad - cu construcții monumente istorice - ansamblul Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" LMI: AR-II-a-A-00500

ZONA DE PROTECȚIE Conf. LEGE nr.422/2001

Figura 17. Plan de situație - delimitarea zonei de protecție a monumentului istoric Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" - Gai, LMI: AR-II-a-A-00500[50]

[50] Desenat: arh.stag. Varga Iulia (suport topografic pus la dispoziție de elaborator PUZ)

3. Zone și subzone istorice de referință

3.1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referinţă - definite prin PUG şi PUZ CP - de pe teritoriul studiat şi a prevederilor care se referă la acestea

Conform PUG în vigoare, în zona ocupată de Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai nu există reglementări și nu sunt delimitate zone istorice de referință.

3.2. Definirea şi delimitarea subzonelor istorice de referinţă, în funcţie de modul de dezvoltare şi de caracteristicile tesutului urban

Conform ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

- Zona istorică de referinţă este zona din teritoriul administrativ care se defineşte şi delimitează prin studiul istoric general şi care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural şi istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG+RLU.
- Subzona istorică de referinţă este zona din teritoriul administrativ care se defineşte şi delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referinţă şi care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural şi istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU.

3.3. Zonele și subzonele istorice de referință din teritoriul studiat

3.3.1. Listarea zonelor istorice de referință, după caracteristicile acestora

Nu este cazul.

3.3.2. Schemă cu evidențierea subzonelor istorice de referință (limite, tipuri)

Nu este cazul.

3.4. Definirea tipului de protecție necesar fiecărei subzone, în funcție de caracteristicile acesteia

Nu este cazul.

3.5. Definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone

Nu este cazul.

4. Identificarea valorilor de patrimoniu construit

4.1. Identificarea construcțiilor valoroase

În zona supusă studiului se remarcă ansamblului Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, monument istoric de clasă A, înscrisă în Lista Monumentelor Istorice 2015 la poziția: 174, cu codul: AR-II-a-A-00500, având 5 componente:

- AR-II-m-A-00500.01 - Biserica
- AR-II-m-A-00500.02 - Fosta reședință de vară episcopală, azi Colecția de icoane și carte veche
- AR-II-m-A-00500.03 - Corpul vechi al chiliilor
- AR-II-m-B-00500.04 - Corpul nou al chiliilor și anexele gospodărești

- AR-II-m-B-00500.05 - Biserica de lemn „Sf. Apostoli Petru și Pavel"

Parcela propusă pentru reglementare este liberă de construcții, iar, conform studiului realizat, nu s-au identificat vestigii arheologice, istorice sau fond construit în perimetrul acesteia. Deși terenul studiat a fost asociat în trecut câmpului Episcopiei, existând posibilitatea ca acesta să fi fost în proprietatea mănăstirii, nu există dovezi care să ateste integrarea sa în incinta Ansamblului Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" – Gai. Cel mai probabil, parcela a fost utilizată ca teren agricol.

Terenul propus pentru reglementare nu prezintă o încărcătură istorică. Totuși, datorită proximității față de Ansamblul Mănăstirii, acesta se află parțial în zona de protecție a monumentului istoric, conform prevederilor legale. Acest aspect necesită o atenție deosebită în stabilirea reglementărilor urbanistice, pentru a se asigura respectarea cerințelor de conservare a patrimoniului cultural și protejarea integrității vizuale a monumentului.

4.2. Identificarea amenajărilor valoroase

Printre amenajările valoroase identificate în zona studiată se remarcă actuala Stradă a Dunării, care constituie un element urbanistic semnificativ prin faptul că funcționează ca axă vizuală, creând un capăt de perspectivă către Ansamblul Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" – Gai.

Un alt element de importanță în cadrul zonei este Canalul Ier, care deține atât o valoare peisageră, prin contribuția sa la caracterul estetic al peisajului local, cât și o valoare istorică, fiind parte integrantă a dezvoltării teritoriale și a practicilor agricole din regiune.

Incinta studiată nu afectează, prin dezvoltarea sa urbanistică, aceste amenajări.

4.3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase

Un exemplu notabil, amintit anterior, este Strada Dunării, care funcționează ca o axă vizuală importantă, oferind o perspectivă focalizată asupra Ansamblului Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" – Gai. De asemenea, Canalul Ier reprezintă o componentă peisageră deosebită, cu relevanță atât estetică, cât și istorică, datorită rolului său în modelarea și utilizarea teritoriului în trecut.

4.4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări

Detaliate la capitolul *2.5. Analiza caracteristicilor ţesutului urban (caracteristici morfo-structurale: trama stradală, parcelar, fond construit, amenajări, relaţia dintre acestea etc.).*

4.5. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura protecției

Prezentul studiu evaluează într-o manieră sistematică, de la ansamblu la detaliu, și utilizând o abordare multicriterială și cuprinzătoare, potențialul de valori urbanistice, arhitecturale, arheologice, peisagere și memoriale ale perimetrului propus pentru reglementare. Analiza detaliată a fost realizată având în vedere consecințele existenței unui obiectiv de patrimoniu în proximitate și în scopul identificării aspectelor care contribuie la caracterul distinctiv al zonei, dacă este cazul. În acest context, nu considerăm necesară protecția altor elemente decât cele deja reglementate de legislația în vigoare, având în vedere că valoarea acestora nu impune restricții suplimentare în procesul de dezvoltare urbanistică; pe cuprinsul zonei reglementate de P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, Mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad), elaborat de S.C. STACONS S.R.L. nu există alte valori de patrimoniu. Astfel, se

impune doar adecvarea reglementărilor din zona sudică a incintei vizate de P.U.Z. și R.L.U. anterior menționat, acolo unde există zonă de protecție aferentă monumentului istoric.

5. Stabilirea modului de construire în teritoriul studiat

5.1. Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție ale acestora

Pe terenul propus spre reglementare nu s-au identificat elemente care să necesite protecție suplimentară, având în vedere că acesta nu deține o încărcătură istorică sau arhitecturală semnificativă. Astfel, reglementările legii 422 se vor aplica în principal pentru protejarea valorilor deja existente în zonă, fără a implica restricții adiționale pentru terenul respectiv.

5.1.1. Descrierea metodei de selectare a elementelor protejate

Nu se propune instituirea unei noi zone protejate în perimetrul PUZ studiat.

5.1.2. Caracteristici ale elementelor protejate și stabilirea modului de protecție

Nu este cazul.

5.1.3. Elemente protejate, după tip, grad de protecție, intervenții permise

În perimetrul PUZ studiat nu se propune instituirea unei noi zone protejate. Elementele protejate existente sunt reglementate în conformitate cu normele legale privind protecția patrimoniului cultural și istoric.

5.2. Elemente protejate din perimetrul PUZ

Nu se propune instituirea unei zone protejate în perimetrul PUZ studiat.

a. Listare după tip,grad de protecție și intervenții permise:

a.l. Imobile protejate cu titlul de monumente istorice (inclusiv menționarea regimului de protecție special: VPCIN, MLPM) Nu este cazul.

a.2. Imobile protejate prin apartenența la zone de protecție ale m.i.

Conform LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, TITLUL VII, Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecţie a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră zonă de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de 100 m în localităţi urbane, 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Astfel, zona de protecție a monumentului istoric Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, cod LMI: AR-II-a-A-00500, aflat în intravilanul municipiului Arad, este de 100 m măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric, cuprinzând zona sudică a terenului propus înspre reglementare.

Se propune ajustarea limitei de protecție a monumentului istoric Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" -Gai, în spațiul parcelei reglementate, urmând limitele parcelelor propuse prin proiect. Astfel, conform situației propuse prin proiect, zona aflată în zona de protecție cuprinde:

- parte din strada : DE1190/2
- spațiu verde de aliniament și spațiu verde compact

- loturile: 12-19; 42-49.
- parte din străzile interioare cvartalului reglementat

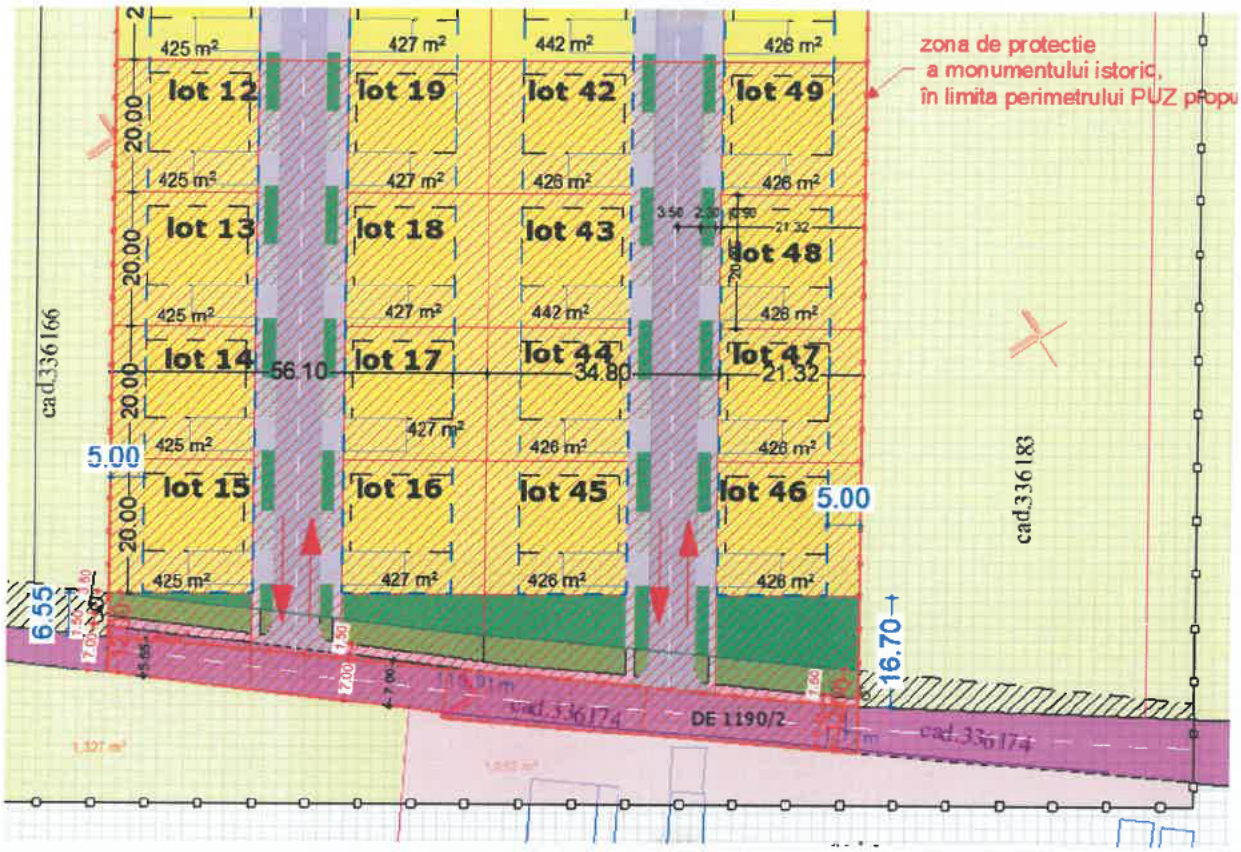


Figura 18. Zona de protecție a monumentului istoric în limita perimetrului PUZ propus - Plan suport - Planșa - 03 URB - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT " Jud.Arad, mun.Arad, extravilan, C.F. nr.336179 (DJ 709C Iratosu-Arad), S.C. STACONS S.R.L.

a.3. Imobile protejate prin PUZ+R Nu este cazul.

a.4. Spatii publice protejate (sau componente ale acestora: statui, plantații)
Nu este cazul.

a.5. Alte elemente protejate (plantații interioare, imprejmuiri, decorațiuni)
Nu este cazul.

b. Propuneri de includere a unor imobile în Lista monumentelor istorice
Nu este cazul.

c. Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIZ (condiții generale care trebuie preluate în PUZ+RLU, obligativitatea elaborării de studii istorice prealabile construirii/desființării pentru anumite imobile; propuneri de punere în valoare a teritoriului pentru uzul administrației publice locale)

În zona de protecție delimitată anterior *(cap.5.2. Elemente protejate din perimetrul PUZ, a.2. Imobile protejate prin apartenența la zone de protecție ale m.i.)* se impune obligativitatea solicitării Avizului de specialitate emis de DJC Arad, în conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

5.3. Analiza potențialului de dezvoltare a fiecărei subzone (creșteri posibile ale gradului de ocupare a parcelelor și modul în care se poate obține, îmbunătățirea fondului construit). - Nu este cazul.

5.4.Stabilirea modului de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare ale teritoriului.

Conform proiect:

- Z4 este propusă cu funcțiune principal rezidențială cu locuințe unifamiliale. Z4 este formată din 60 loturi dispuse pe 4 randuri. Loturile au suprafata de 425-427 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal si adancime de 21.25 - 21.35m .
- Zona edificabilă va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioară a terenului si minim 3.00 m fata de o latura. Fata de latura SE spre drumul de exploatare, parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate de 6.55m-16.70m. Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :
P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei si parcari
Regim de inaltime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Z4 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+1E , 10.00 m;

În acest sens, considerăm oportună propunerea de reglementare a parcelei, având în vedere intervențiile propuse, care se aliniază reglementărilor impuse de legislația în vigoare. Nu considerăm necesară impunerea unor restricții suplimentare, întrucât măsurile de protecție deja existente sunt suficiente pentru a asigura conservarea valorilor istorice și culturale ale zonei, respectând totodată principiile de dezvoltare urbană sustenabilă.

6. Recomandări privind incinta ce face obiectul PUZ

- Pentru asigurarea separării vizuale între incinta mănăstirii și zona propusă pentru reglementare, se recomandă implementarea unei perdele verzi, constituită dintr-un

aliniament de vegetație înaltă sau mijlocie, amplasată pe spațiul verde propus, adiacent profilului stradal. Această perdea verde va servi drept element de delimitare vizuală, contribuind astfel la diferențierea zonei noi destinate construcției de ansamblul istoric existent, protejând în același timp integritatea vizuală și estetică a peisajului urban.

- Se recomandă a se lua în considerare imaginea de ansamblu a construcțiilor propuse în zona de protecție în raport cu ansamblul mănăstirii. Construcțiile planificate nu vor afecta, sub nicio formă, integritatea vizuală a ansamblului clasat, asigurându-se că acestea se vor încadra armonios în peisajul urban, fără a interfera cu caracterul istoric și arhitectural al monumentului.
- Se recomandă păstrarea unui caracter unitar al zonei de locuințe, prin respectarea unei coerențe arhitecturale care să se integreze armonios în peisajul existent.

Concluzie:

Mănăstirea „Sf. Simeon Stâlpnicul" – Gai reprezintă un element al patrimoniului cultural național, iar protejarea și conservarea integrității sale arhitecturale și vizuale sunt priorități fundamentale în cadrul reglementărilor propuse pentru dezvoltarea zonei.

În urma analizei detaliate a zonei studiate și a reglementărilor propuse, se poate concluziona că reglementările propuse prin PUZ nu vor influența negativ valorile istorice și arhitecturale ale Ansamblului Mănăstirii „Sf. Simeon Stâlpnicul" – Gai.

Nu se propune protecția altor elemente decât cele deja reglementate prin lege, iar toate intervențiile în zona de protecție vor respecta cu strictețe legislația în vigoare privind conservarea patrimoniului cultural. Astfel, dezvoltarea urbanistică va fi realizată într-un mod sustenabil, fără a afecta valorile istorice și arhitecturale ale ansamblului mănăstiresc.

Întocmit,

conf.univ. Dr. Arh. MARIA TĂMĂȘAN,

[redacted]

arh.stag. IULIA ALEXANDRA VARGA

[redacted]

ALTRA STUDIO
C.U.I. 37913893 J07/1333/2017

Însușit,

prof. Dr. Arh. TEODOR OCTAVIAN GHEORGHIU,

[redacted]

ROMÂNIA
Arh. Teodor-Octavian GHEORGHIU
EXPERT Nr. 21 E
MINISTERUL CULTURII

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Elaborare P.U.Z. și R.L.U.: Zonă rezidențială, servicii și comerț, conform Aviz de Oportunitate"

Arad, CF 336179, jud. Arad

NR. 142/2025

BENEFICIAR:

CĂPRAR DAVID
CĂPRAR MARTA

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

Octombrie
2025

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Elaborare P.U.Z. și R.L.U.: Zonă rezidențială, servicii și comerț, conform Aviz de Opor[redacted]

Arad, CF 336179, jud. Arad

NR. 142/2025

BENEFICIAR:

CĂPRAR DAVID
CĂPRAR MARTA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

ADMINISTRATOR: ING[redacted]AN PERI

Octombrie
2025

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049

LBF
STUDII GEOTEHNICE

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:	Ing. Adrian Călin Peri
LUCRĂRI DE TEREN:	S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S
ÎNCERCĂRI ŞI ANALIZE DE LABORATOR:	S.C. CARA S.R.
PRELUCRAREA ŞI INTERPRETAREA REZULTATELOR, TEHNOREDACTARE:	Ing. Adrian Călin

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Elaborare P.U.Z. și R.L.U.: Zonă rezidențială, servicii și comerț, conform Aviz de Oportunitate", Arad, CF 336179, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

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

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Elaborare P.U.Z. și R.L.U.: Zonă rezidențială, servicii și comerț, conform Aviz de Oport[redacted]

Arad, CF 336179, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Elaborare P.U.Z. și R.L.U.: Zonă rezidențială, servicii și comerț, conform Aviz de Oportunitate". Amplasamentul este situat în Arad, CF 336179, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ŞI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii;

- SR EN ISO 14688/1 – 2004 şi SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare şi descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundaţiilor de suprafaţă;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcţiilor pe pământuri cu umflări şi contracţii mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare şi execuţie pentru construcţii fundate pe pământuri cu umflări şi contracţii mari;
- CP 012/1 -2007 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural";

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENŢELE ŞI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE", se stabileşte nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcţiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influenţă	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	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 acceleraţia terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mişcării 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 şi geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, CF 336179, jud. Arad.

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

Câmpia Aradului este situată între Munţii Zarandului şi albiile Ierului şi Mureşului Mort, în continuarea Câmpiei Crişurilor la sud de linia localităţilor Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Şimand şi Sânmartin până în valea Mureşului între Păuliş şi Pecica.

Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m. La poalele munţilor Zarandului se distinge o fâşie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureş şi care trece treptat într-o fâşie ceva mai joasă (puţin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureşului, Câmpia Aradului este formată din pietrişuri, nisipuri şi argile.

La est de Arad apar loessuri şi depozite loessoide, iar în împrejurimile localităţii 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 formaţiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi şi noi ale râurilor care străbat regiunea şi intră în constituţia teraselor şi luncilor acestora;

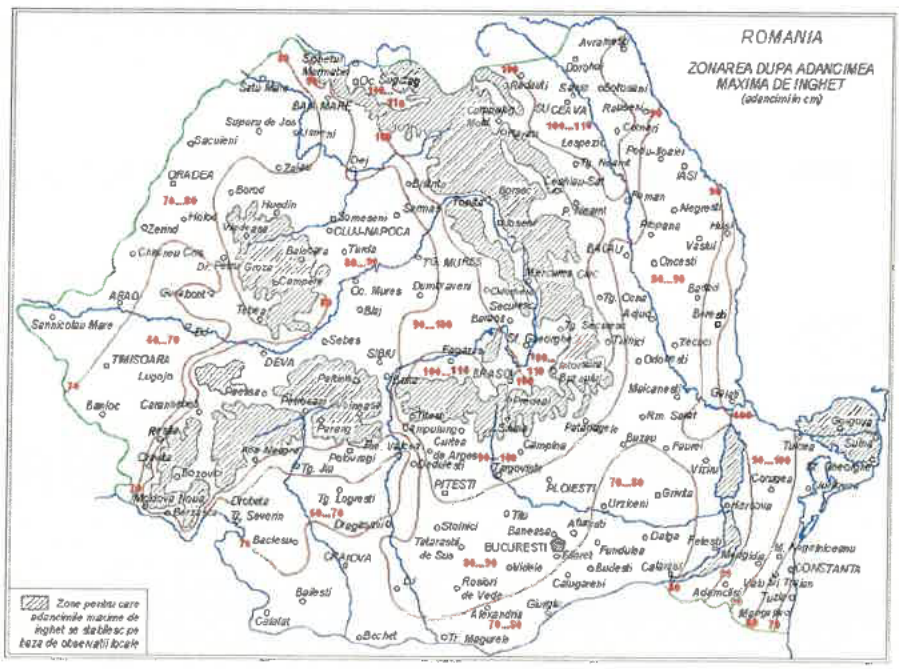
- gravitaţionale - reprezentate prin alunecări de teren şi deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concreţiuni fero-manganoase şi depozite de piemont.

3.2. Reţeaua hidrografică

Mureşul este un râu, care curge în România şi Ungaria, în lungime de 789 km şi se varsă în Tisa. Mureşul izvorăşte din Munţii Hăşmaşu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu şi Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podişul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpaţii Occidentali separă Munţii Apuseni de Munţii 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 îngheţ

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



3.4 Clima şi regimul pluviometric

Factorii climatici determină existenţa unui climat temperat continental moderat, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, specific zonelor de câmpie.

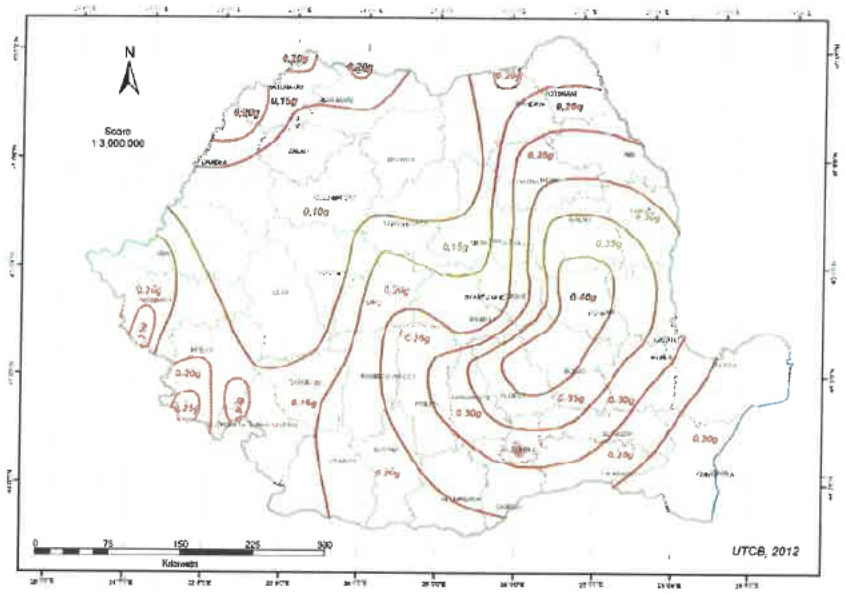
Condiţiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută: –35,53°C;
  - Temperatura maximă absolută: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,7°C;
- Precipitaţii:
  - Media anuală: 600...700 mm.

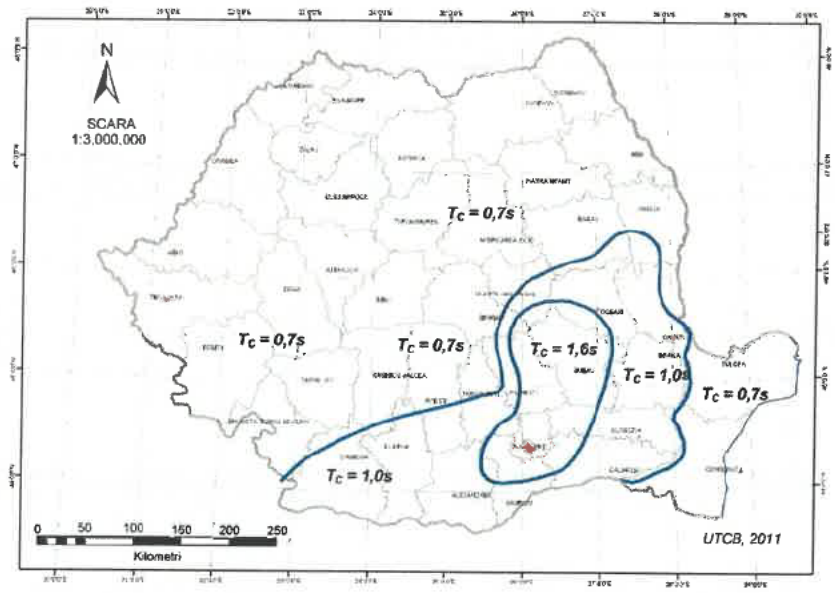
3.5 Regimul eolian

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

3.6 Seismicitatea zonei



Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani



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

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, acceleraţia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mişcării terenului) este a_g = 0,20 g, iar perioada de colţ este Tc = 0,70 sec, conform figurilor de mai sus.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ŞI STRATIFICAŢIA 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 suprafaţa 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 situaţie, sunt prezentate poziţiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigaţii 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 poziţiei nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize şi încercări de laborator;
- Concluzii şi recomandări privind condiţiile 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 şi determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităţilor naturale (w) şi a umidităţilor limită de plasticitate (w_L, w_P);
- Stabilirea consistenţei pământurilor prin determinarea indicilor de consistenţă şi de plasticitate (I_C, I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor şi analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fişa de foraj F 1 şi 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 şi SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ŞI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ŞI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR şi a standardelor geotehnice în vigoare.

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

Stratificaţia terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

±0,00 m…-0,10 m – Sol vegetal;

- 0,10 m…-0,80 m – Argilă, cenușie;

- 0,80 m…-4,00 m – Nisip prăfos cu pietriș;

- 4,00 m…în jos – Stratul continuă.

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este Df = -0,90 m de la suprafaţa actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinaţi pe baza încercărilor efectuate şi conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 18,8$ kN/m^3
- Indicele porilor $e = 0,57$
- Porozitatea $n = 36,0$ %
- Umiditatea naturală $w = 11,6$ %
- Modul de deformaţie edometric $M_{2-3} = 10000$ kN/m^2
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 23$ °.

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 suprafaţa 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 observaţii asupra fluctuaţiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcţie de anotimpuri, cantitatea de precipitaţii, etc).

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ŞI 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 suprafaţa 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 şi necoezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este Df = -0,90 m de la suprafaţa actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinaţi pe baza încercărilor efectuate şi conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 18,8$ kN/m^3
- Indicele porilor $e = 0,57$
- Porozitatea $n = 36,0$ %
- Umiditatea naturală $w = 11,6$ %
- Modul de deformaţie edometric $M_{2-3} = 10000$ kN/m^2
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 23$ °.

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundaţie cu laţimea B=1,00 m şi o cotă de fundare D_f=-2,00 m este:

$$\bar{p}_{conv} = 260,00 \text{ kPa;}$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundaţiilor, precum şi în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităţilor portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAŢIILOR CONSTRUCŢIILOR CIVILE ŞI INDUSTRIALE".

Din punctul de vedere al rezistenţei 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 infiltraţia 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 faţă de cele menţionate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoştinţă proiectantului cât şi elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor şi turnării betonului în fundaţii, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea st[redacted]păturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazu[redacted]

VERIFICAT A[redacted]

Dr[redacted] in

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

Nr. 40078/11.10.2025

REFERAT

[redacted]

Privind verificarea de calitate la cerin[redacted]

STUDIU GEOTEHNIC [redacted]

„ELABORARE P.U.Z. ŞI R.L.U.: ZONĂ REZIDENŢIALĂ, SERVICII ŞI COMERŢ, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE"

Arad, CF 336179, jud. Arad

Faza P.U.Z.

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: CĂPRAR DAVID, CĂPRAR MARTA
- Amplasament: Arad, CF 336179, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 11.10.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluţia adoptată pentru respectarea cerinţei verificate:

STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planşele cu soluţia proiectată: -
- Alte documente: Plan de situaţie cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fişa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice şi mecanice.

4. Observaţii şi recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigenţelor impuse de legislaţia de specialitate în vigoare şi îndeplineşte condiţiile tehnice şi de calitate necesare

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentaţiei tehnice pentru: **„ELABORARE P.U.Z. ŞI R.L.U.: ZONĂ REZIDENŢIALĂ, SERVICII ŞI COMERŢ, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE", Arad, CF 336179, jud. Arad.**

Am primit,
INVESTITOR

[redacted]

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

~~Doamna~~ / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU [redacted]

Cod numeric personal: [redacted]

Profesia: INGINER

[redacted]

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE

în domeniile: TOATE DOMENIILE (A.F.)

în specialitatea: —

privind cerințele esențiale: REZISTENȚA ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT (A.F.)

Comisia de examinare: [redacted]

Secretar: [redacted]

Semnătura titularului: [redacted]

Director: [redacted]

Data eliberării: 26.07.2016

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare Legii nr. 10/1995 privind [redacted] în baza

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

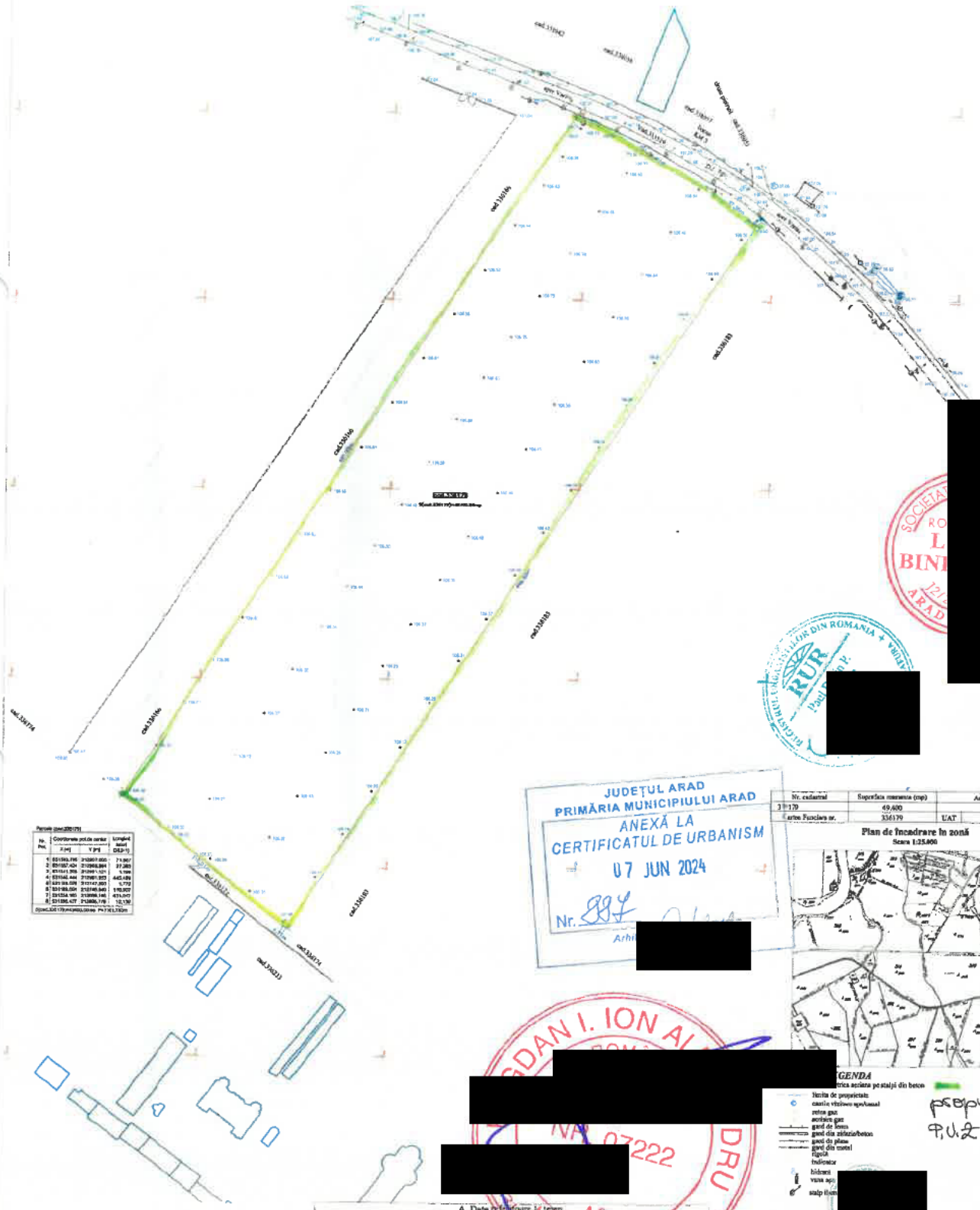
Prelungit valabilitatea până la [redacted]	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021 [redacted]	Prelungit valabilitatea până la [redacted] 7.2026
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la .....

LEGITIMAȚIE

[redacted]

ANEXA 1

Plan topografic
Scara 1:500



[redacted]

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
07 JUN 2024
Nr. 897
Arhi[redacted]

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului	
336179	49,400	jud. Arad	
Carte Funciară nr.	336179	UAT	ARAD - extravilan

Plan de încadrare în zonă
Scara 1:25.000



[redacted]

[redacted]

[redacted]

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă top.	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
cad.336179	A	49,400	Teren relaxat/ruțiș
Total		49,400	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

ILE ADORIAN CALIN PFA

BENEFICIAR: CĂPRAR DAVID, CĂPRAR MARTA

ACTIUNEA:	NUMELE:	SEMNATURA:
MASURAT:	Ile Adorian	
REDACTAT:	Ile Adorian	
DESENAT:	Ile Adorian	

Scara: 1:500 / 1:25.000

Plan topografic: terenul ridicat Certificatul de urbanism, privind imobilul identificat prin CF 336179, cad. 336179, situat la extravilanul UAT Arad, T 111 - A 119/105

ÎNTOCMIT ... Data: mai 2024 Nr. proiect: /2024

FIŞA FORAJULUI F 1

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

Şantierul: Arad, CF 336179, jud. Arad
Poziţia: CONFORM PLANULUI DE SITUAŢIE
Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Beneficiar: Căprar David, Căprar Marta

Început la : 23.09.2025
Terminat la : 23.09.2025

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 şi SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratificaţiei	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba			Pânze de apă şi umiditatea pământului	Granulozitate					Greutatea volumică	Indicele porilor	Porozitatea	Umiditatea naturală	Limita superioară de plasticitate	Limita inferioară de plasticitate	Indice de plasticitate	Indice de consistenţă	Grad de îndesare	Modul edometric	Unghi de frecare int.	Coeziunea specifică	Rezistenţa la penetrare con
		adân-cimea	grosimea	nr. probei	adâncimea			Pietriş mare 20...70 mm	Pietriş mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005..0.05	Argilă < 0.005 mm														
					borcan	ştuţ																				
													γ	e	n	w	w_L	w_P	I_P	I_C	I_D	M_{2-3}	Φ	c	R_{pc}
								%	%	%	%	%	kN/mc	-	%	%	%	%	%	-	-	kPa	grad	kPa	daN / cm^2
Sol vegetal		-0,10	0,10																						
Argilă, cenuşie		-0,80	0,70																						
Nisip prăfos cu pietriş		-4,00		1T	-1,00				32	32	32	4	18,8	0,57	36,0	11,6						10000	23,0	-	

[redacted]

Verificat

ANEXA 2

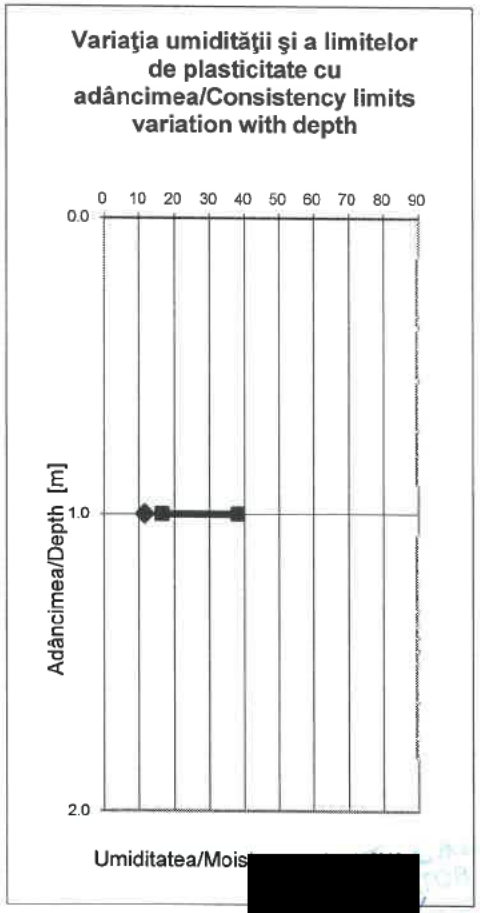
S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

Arad, CF 336179
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9570 / 3.10.2025

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

Adâncimea Depth	m_1 [g]	m_2 [g]	m_3 [g]	**w** [%]
Pb 1	907.6	821.8	81.6	11.6



Şef laborator: Ing. Gabri[redacted]
Laborant: Corina DUMIT[redacted]

S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

Arad, CF 336179
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9571 / 3.10.2025

DETERMINAREA GRANULOZITĂŢII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA CERNERII/PARTICLE SIZE ANALYSIS OF SOILS BY SIEVING

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

d_i	m_i	$\frac{m_i}{m_d}100$	$\frac{m_d - \Sigma m_i}{m_d}100$
[mm]	[g]	[%]	[%]
70.000	0.0	0.0	100.0
20.000	0.0	0.0	100.0
10.000	61.8	8.8	91.2
5.000	108.7	15.5	75.6
2.000	66.9	9.6	66.1
1.000	38.5	5.5	60.6
0.500	60.1	8.6	52.0
0.250	64.5	9.2	42.8
0.125	21.9	3.1	39.7
0.063	10.5	1.5	38.2
Talger	5.3	0.8	37.4
Suma	438.2		

m_d - masă totală material uscat
total mass of dried material
d_i - dimensiunile ochiurilor sitelor
diameter of the sieves
m_i - cantitate rămasă pe site
quantity remained on sieves

m_d = 700.0 g

S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

Arad, CF 336179
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: Proba 1

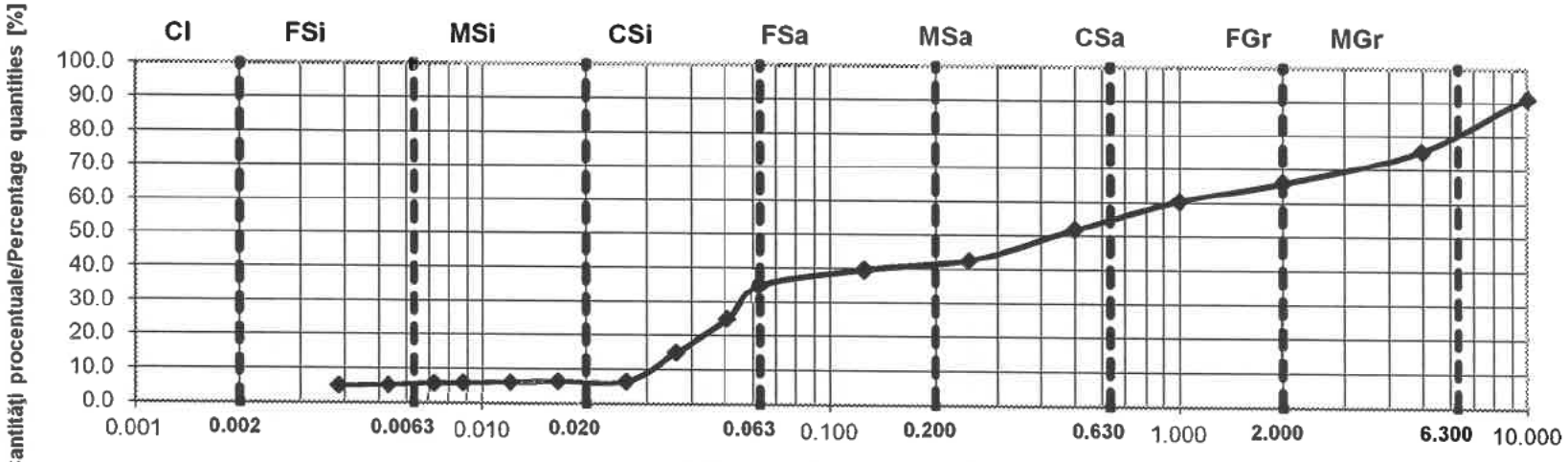
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9542 / 3.10.2025

DETERMINAREA GRANULOZITĂŢII 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	1.0288	28.8	29.3	0.00270	29.3027	0.101	7.038	0.0509	22.8
1'	60	1.0283	28.3	28.8	0.00270	28.8027	0.101	7.208	0.0364	22.4
2'	120	1.0277	27.7	28.2	0.00270	28.2027	0.101	7.412	0.0261	22.0
5'	300	1.0276	27.6	28.1	0.00270	28.1027	0.101	7.446	0.0165	21.9
10'	600	1.0262	26.2	26.7	0.00270	26.7027	0.101	7.922	0.0121	20.8
20'	1200	1.0250	25.0	25.5	0.00270	25.5027	0.101	8.330	0.0088	19.9
30'	1800	1.0244	24.4	24.9	0.00270	24.9027	0.101	8.534	0.0072	19.4
60'	3600	1.0222	22.2	22.7	0.00270	22.7027	0.101	9.282	0.0053	17.7
120'	7200	1.0210	21.0	21.5	0.00270	21.5027	0.101	9.690	0.0039	16.7
1440'	86400	1.0166	16.6	17.1	0.00270	17.1027	0.101	11.186	0.0012	13.3

Diagrama distribuţiei granulometrice / Granulometric curve



Arad, CF 336179
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: Proba 1

Cl -	**4 %**
FSi -	**1 %**
MSi -	**1 %**
CSi -	**30 %**
FSa -	**5 %**
MSa -	**15 %**
CSa -	**12 %**
FGr -	**12 %**
MGr -	**20 %**
CGr -	**0 %**

Cl -	**4 %**
Si -	**32 %**
Sa -	**32 %**
Gr -	**32 %**

Total	**100 %**

Pământuri fine

Cl	Argilă
Si	Praf
FSi	Praf fin
MSi	Praf mijlociu
CSi	Praf mare

Pământuri grosiere

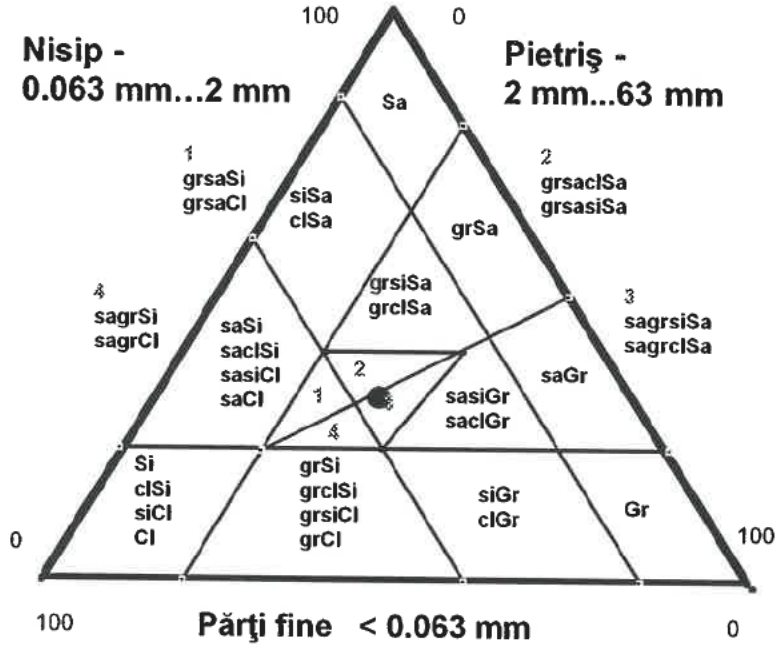
Sa	Nisip
FSa	Nisip fin
MSa	Nisip mijlociu
CSa	Nisip mare
Gr	Pietriş
FGr	Pietriş mic
MGr	Pietriş mijlociu
CGr	Pietriş mare

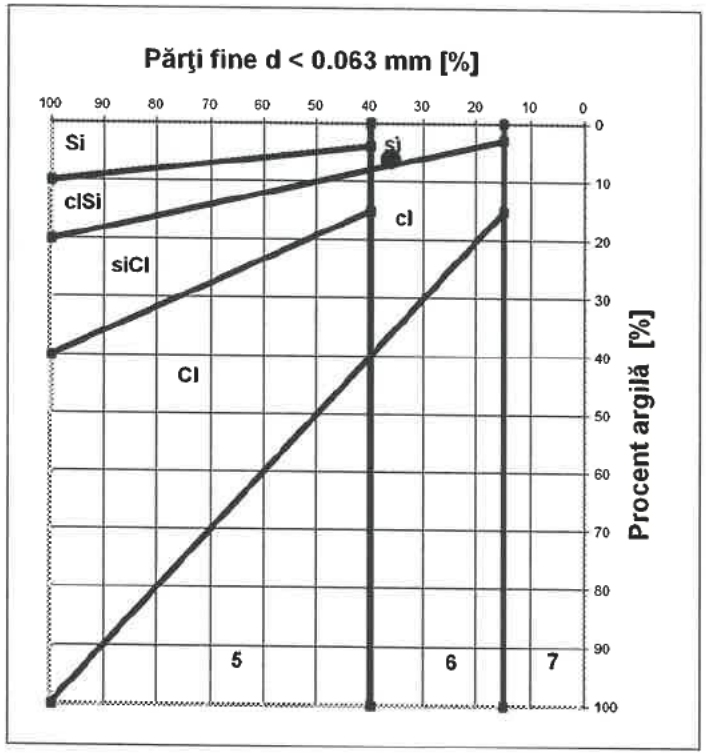
Pământuri foarte grosiere

Co	Bolovăniş
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Arad, CF 336179
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005





5
Pământuri fine (praf şi argilă)

6
Pământuri mixte (pietriş argilos sau prăfos şi nisip)

7
Pământuri granulare (pietriş şi nisip)

DENUMIRE PAMÂNT / SOIL TYPE
NISIP PRĂFOS CU PIETRIŞ / SILTY SAND WITH GRAVEL- grsiSa

Şef laborator: Ing. G[redacted]
Laborant: Corina D[redacted]

PO-101-01.07/13

S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

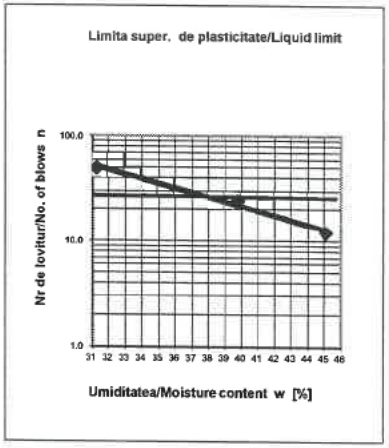
Arad, CF 336179
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

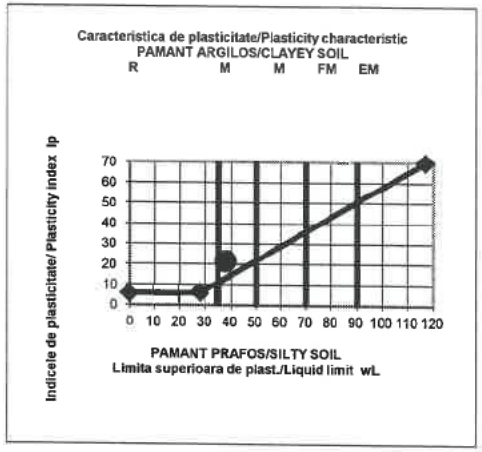
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9548 / 3.10.2025

DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

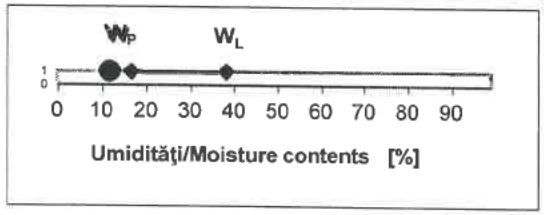
Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

	U.M.	1	2	3
m 1	g	28.3	30.5	30.5
m 2	g	24.6	25.4	25.0
m 3	g	12.8	12.6	12.8
w	%	31.4	39.8	45.1
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	24.0	12.0





w_L = **38.0 %**



	U.M.	1
m 1	g	35.7
m 2	g	33.3
m 3	g	18.7
w_P	%	16.4

w_P = **16.4 %**

	U.M.	1
m 1	g	907.6
m 2	g	821.8
m 3	g	81.6
w	%	11.6

w = **11.6 %**

Ic= 1.22

Ip= 21.6 %

Şef laborator: Ing. Ga[redacted]
Laborant: Corina DU[redacted]

PO-101-01.06/8/10

25 FEB. 2026

NR: 16077
DATA: 24/02/2026
COD: 12C10

[redacted]

STACONS
proiectare &consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

Nr. Inreg. 29/ 18.02.2026

Catre,

Catre,
Primaria Municipiului Arad,
Directia Constructii si Dezvoltare Urbana Serviciul
Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente,

Referitor la:

beneficiar	**CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA**
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru zona rezidentiala, servicii si comert
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 336179 Arad
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ SI RLU

Prin prezenta, transmitem completarile la documentatia depusa cu nr de inregistrare 112237/17.12.2025.

Va multumim,

18.02.2026

[redacted] SRL

Dorin

INFORMATII SUPLIMENTARE-CONTACT :
0731836131 – SC STACONS SRL - Stefan Tabita Livia
stacons_arad@yahoo.com

AS
.12 MAR. 2026

[redacted]

STACONS
proiectare &consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

proiect nr.: 44/2024

Nr. Inreg. 37/ 11.03.2026

Catre,

Catre,
Primaria Municipiului Arad,
Directia Constructii si Dezvoltare Urbana Serviciul
Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente,

Referitor la:

beneficiar	**CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA**
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru zona rezidentiala, servicii si comert
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 336179 Arad
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ SI RLU

Prin prezenta, transmitem completarile la documentatia depusa cu nr de inregistrare 112237/17.12.2025-ETAPA 3 APROBARE PUZ.

11.03.2026

Va multumim,

SC STACONS SRL

[redacted]

INFORMATII SUPLIMENTARE-CONTACT :
0731836131 – SC STACONS SRL - Stefan Tabita Livia
stacons_arad@yahoo.com

25 FEB. 2026

NR: 16077
DATA: 24/02/2026
COD: 12C1A

STACONS
proiectare &consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

[redacted]

Nr. Inreg. 29/ 18.02.2026

Catre,

Catre,
Primaria Municipiului Arad,
Directia Constructii si Dezvoltare Urbana Serviciul
Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente,

Referitor la:

beneficiar	**CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA**
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru zona rezidentiala, servicii si comert
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 336179 Arad
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ SI RLU

Prin prezenta, transmitem completarile la documentatia depusa cu nr de inregistrare 112237/17.12.2025.

18.02.2026

Va multumim,

SC STACONS SRL

[redacted]

INFORMATII SUPLIMENTARE-CONTACT :
0731836131 – SC STACONS SRL - Stefan Tabita Livia
stacons_arad@yahoo.com

26 IAN. 2026

[redacted]

[redacted]

COD: 89A6

STACONS
proiectare &consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

proiect nr.: 44/2024

Nr. Inreg. 11/ 23.01.2026

Catre,

Catre,
Primaria Municipiului Arad,
Directia Constructii si Dezvoltare Urbana Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente,

Referitor la:

beneficiar	**CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA**
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru zona rezidentiala, servicii si comert
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 336179 Arad
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	44/2024
faza de proiectare	PUZ SI RLU

Prin prezenta, transmitem completarile la solicitarile din adresa cu nr. de inreg.74705/A5/15.01.2026, la documentatia depusa cu nr de inregistrare 112237/17.12.2025.

23.01.2026

Va multumim,

SC STACONS SRL

dipl. ing. STANCA Dorin

INFORMATII SUPLIMENTARE-CONTACT :
0731836131 – SC STACONS SRL - Stefan Tabita Livia
stacons_arad@yahoo.com

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

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

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

Nr. ad. 74705/A5/ 15.01.2026

Spre știință,
S.C. STACONS S.R.L.
Mun. ARAD, B-dul DECEBAL, Nr. 6, Jud. ARAD
stacons_arad@yahoo.com

Către,
CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA
[redacted]

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – „ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVII ȘI COMERȚ",** amplasament **extravilanul Municipiului Arad, Jud. Arad,** pe parcela identificată în extrasul **C.F. nr. 336179 – Arad**, cu o suprafață de 49.400,00 mp, vă comunicăm că aceasta a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.01.2026, în vederea emiterii Avizului tehnic, documentația depusă va fi revizuită/completată cu:

- corelarea zonei edificabile cu spațiile verzi pentru zona Z4.

Exemplarul în format electronic pe suport CD/DVD, 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.

Cu stimă,

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu
[redacted]

	Funcția	Nume prenume	[redacted]	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		15 IAN. 2026
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		15.01.2026

[redacted]

[redacted]

NR: 112237
DATA: 17/12/2025
COD: 72992

PRIMĂ
DIR
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE

pentru emitere

viz tehnic Arhitect – Şef şi promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 13.01.2026

10

Subsemnatii **CĂPRAR DAVID SI CĂPRAR MARTA** în calitate de/reprezentant al - CUI - cu sediul /domiciliul în jude[redacted] poştal_____ st[redacted] Proiectant, e-mail **- nu are adresa de email.**

Solicit: Analizarea documentaţiei în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului Emitere aviz tehnic Arhitect-Şef promovare în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism :

ELABORARE PUZ SI RLU AFERENT ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT pentru imobilul/teren situat în judeţul **ARAD** municipiul/oraş/comuna **ARAD** _____satul_____ sectorul_____ cod poştal_____ str.**EXTRAVILAN** bl.____sc.____et._____ap.____ sau identificat prin **CF NR.336179.**

Anexez:

- documentaţia de urbanism întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila R.U.R., în 2 exemplare identice (un exemplar original şi două copii)pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pes uport CD, (care va cuprinde întreaga documentaţie : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.) – dovada achitării taxei RUR

stacons_arad@yahoo.com adresa email proiectant

Data 17.12.2025

Semnătu[redacted]

L.S.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilo rlegale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

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

SE PRELUNGEŞTE 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 obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.

F.6 PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 46890 din 24.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 887 din 07 IUN. 2024

În scopul :
ELABORARE PUZ SI RLU : ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT, conform Aviz de Oportunitate

Ca urmare a cererii adresate de **CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA** pers. fizica cu domiciliul în judeţul [redacted] comuna [redacted] atul , sectorul , cod poştal , , [redacted] înregistrată la nr. **46890** din **24.05.2024**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat in judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **EXTRAVILAN** , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **336179**

TOP: **336179**.

În temeiul reglementărilor documentaţiei 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 construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Situare teren: extravilan, proprietate privata
S[redacted]fata terenului conform extras CF nr. 336179-Arad, St=49400mp

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuala si destinatie stabilita prin PUG si RLU : arabil in extravilan
Se solicita: Elaborare P.U.Z si R.L.U – ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT

3. REGIMUL TEHNIC

ImobilUL identificat prin CF nr. 336179 ,in suprafata de 49400 mp au destinatia conform PUG şi RLU de teren arabil în extravilan.

Regimul de actualizare/modificare

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG şi RLU pentru imobilele identificate prin CF nr. 336179 , se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism la nivel de PUZ si RLU , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 şi a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 .

Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ;

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize: Aviz de oportunitate, Apa canal, ENEL,GAZ, PSI, PC, DSP, Protectia Mediului, avizul administratorului drumurilor din zona, Politia Rutiera- Serviciul Circulatie, aviz administrator drum DJ 709 C, Arad-Iratos , Consiliul Judetean Arad, Directia Generala pentru Cultura ,Culte si Patrimoniu National Cultural al Judetului Arad, MI, SRI, MApN , Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ;

In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ; Documentatia depusa pentru obtinerea Avizului de oportunitate va respecta continutul cadru specificat in Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul , art.32, alin(3)

Acordurile/Avizele specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate in Avizul de Oportunitate, la pct.6.

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

Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic intrunita in data 28.05.2024.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Elaborare P.U.Z si R.L.U – ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT, conform Aviz de Oportunitate**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi 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) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale

☐ canalizare ☐ telefonie

☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/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
p.V [redacted]

IUN. 2024

ROMÂNIA – PRIMĂRIA 2 – Judeţul Arad - Municipiul Arad

p. **SECRETAR GENERAL** [redacted]

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu
[redacted]

Achitat taxa de **502,89** lei, conform chitanţei seria **AR XWF** nr. **0275709** din **24.05.2024**, taxa de urgenţă - RON şi taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanţei seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de . 10. 06. 2024

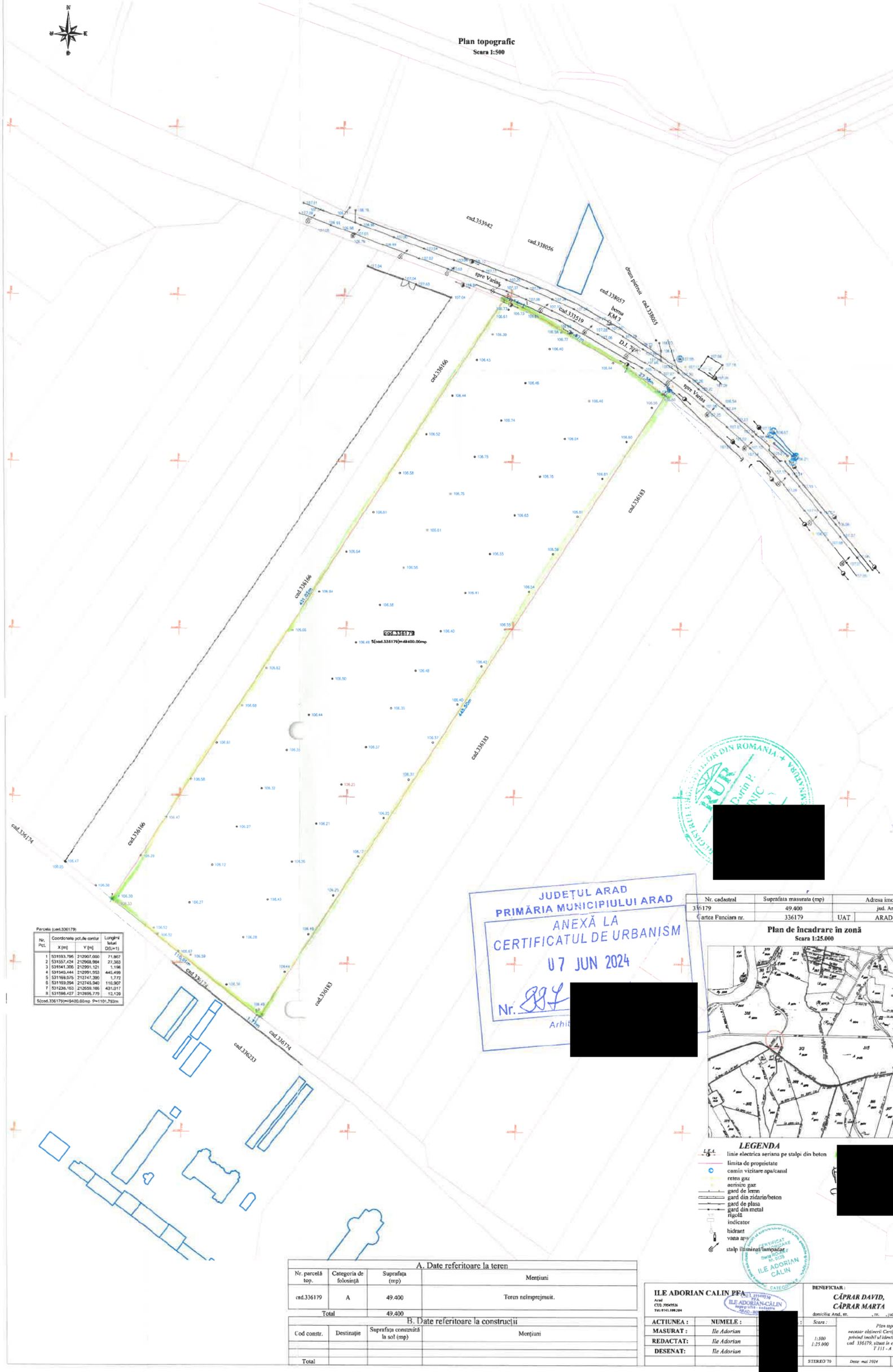
SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz
[redacted]

CONSILIER [redacted]
Liliana P[redacted]

INTOCMIT,
[redacted]

Plan topografic

Scara 1:500



Parcela (cad.336179)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	531593.796	212907.000	71.867
2	531557.424	212968.969	71.393
3	531841.306	212991.121	1.198
4	531540.444	212991.953	445.499
5	531169.575	212747.390	1.772
6	531189.094	212745.940	110.907
7	531238.163	212659.186	431.017
8	531586.427	212896.779	12.139

S(cad.336179)=49400.00mp P=1101.783m

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
07 JUN 2024
Nr. 894
Arhit

[redacted]

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
336179	49.400	jud. Arad	
Cartea Funciara nr.	336179	UAT	ARAD - extravilan

Plan de încadrare în zonă

Scara 1:25.000

LEGENDA

- LEA 6 — linie electrica aeriana pe stalpi din beton
- limita de proprietate
- C — camin vizitare apa/canal
- retea gaz
- aerisire gaz
- gard de lemn
- gard din zidarie/beton
- gard de plasa
- gard din metal
- rigole
- indicator
- hidrant
- vana apa
- stalp iluminat/lampadar

[redacted]

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă top.	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
cad.336179	A	49.400	Teren neimprejmuit.
Total		49.400	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

ILE ADORIAN CALIN PFA
Arad
CUI: 39545536
Tel: 0741.100.204

BENEFICIAR :
CĂPRAR DAVID, CĂPRAR MARTA
domiciliu: Arad, str. , nr. , jud. Arad

Pl. nr.1

ACTIUNEA :	**NUMELE :**	Scara :	*Plan topografic, necesar obținerii Certificatului de urbanism, privind imobil ul identificat prin CF 336179, cad 336179, situat în extravilanul UAT Arad. T 111 - A 1195/1/5*
MASURAT :	*Ile Adorian*	*1:500 1:25.000*	
REDACTAT:	*Ile Adorian*		
DESENAT:	*Ile Adorian*		
		STEREO 70	Data: mai 2024 — Nr. proiect: /2024

[redacted]